



Rapport Annuel 2020



Sommaire



Lettre aux associés	4
01. Présentation	5
Évolution du marché immobilier et de son environnement	6
Objectif de gestion	7
Organes de gestion et de contrôle	7
Chiffres clés au 31 décembre 2020	8
Évolution du rendement annualisé et distribution	8
02. Rapport de gestion	9
Informations générales	10
Évolution du capital et marchés des parts	11
Acquisitions réalisées au cours de l'année 2020	12
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020	13
Gestion du patrimoine	13
Résultats financiers	14
Valeurs de la SCPI	15
Informations complémentaires	16
03. Rapport du Conseil de Surveillance	19
04. Comptes Annuels	21
État du patrimoine	22
Tableau de variation des capitaux propres	23
État des engagements	24
Compte de résultat de l'exercice	25
Annexes financières	26
05. Rapports du Commissaire aux Comptes	29
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	30
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	32
08. Ordre du jour et projet de résolutions	33
Ordre du jour	34
Projet de résolutions	34



Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

Vous trouverez, dans les pages qui suivent le bilan de l'année 2020 de Fair Invest, votre SCPI diversifiée d'utilité sociale, labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR). Nous sommes très heureux de partager avec vous ce rapport annuel qui vient vous apporter une information complète sur l'état de votre patrimoine au 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été mouvementée dans un contexte de crise sanitaire et économique durable. Cette crise a engendré des doutes qui sont maintenant mesurables à l'issue de cette année. Par ailleurs, la crise reste toujours d'actualité.

En 2020, la moyenne des Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) des SCPI atteint 4,18 %, à comparer à 4,40 % en 2019. Ce taux reste donc relativement stable malgré les craintes naturelles qui pouvaient s'exprimer à l'issue du 1^{er} trimestre 2020. Certaines classes d'actifs ont été mises plus sévèrement à l'épreuve que d'autres, du fait des fermetures administratives imposées. Ainsi, les commerces dits « non essentiels », les hôtels, les salles de sport et de spectacle ont vécu et vivent toujours une période difficile. Les SCPI spécialisées dans ces secteurs ont donc naturellement accusé un recul plus important de leur taux de distribution par rapport à d'autres SCPI.

Fair Invest, quant à elle, a distribué un TDVM de 4,51 % en 2020, en progression par rapport à 4,35 % en 2019. Cette performance s'explique par plusieurs éléments essentiels liés à la stratégie à laquelle vous avez adhéré, à savoir :

- Un patrimoine résilient.
Fair Invest privilégie au sein de son patrimoine des activités essentielles dont notamment la santé, l'éducation et la cohésion sociale.
- Une gestion de proximité.
Notre équipe de gestion a assuré l'encaissement de 100 % des loyers de l'année.

Après d'importants efforts fournis depuis sa création, votre Société de Gestion a obtenu, le 30 novembre 2020, le label ISR Immobilier pour votre SCPI, figurant ainsi parmi les 3 premiers fonds immobiliers labellisés en France.

L'année 2020 a aussi été marquée par la progression de la digitalisation au service de nos épargnants actuels et futurs.

Fair Invest est une SCPI singulière avec une stratégie ISR spécifique et de choix de valeurs. Nous continuerons d'assurer, en 2021, le développement de l'utilité et la durabilité de votre épargne, à travers la croissance du parc immobilier de votre Société.

Enfin, nous craignons que les restrictions gouvernementales ne nous obligent à reporter à 2022 la prochaine Assemblée Générale en présentiel. Nous le regrettons, mais la sécurité de tous reste une priorité.

Nous vous prions de croire, cher.e.s associé.e.s, en notre considération la plus sincère.





01. 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

Panorama économique : « montagnes russes » sur fond de crise sanitaire

L'année 2020 a été profondément chahutée par les effets erratiques de la pandémie mondiale et son impact sur l'économie. Le 1^{er} confinement a marqué une rupture très nette de la croissance du PIB au 2^{ème} trimestre (- 13,8 %) avec l'arrêt brutal d'une grande partie des activités pendant 2 mois. Le 3^{ème} trimestre a heureusement été plus dynamique qu'espéré avec + 18,7 %, un sursaut malheureusement écourté par les restrictions sanitaires imposées lors du 2^{ème} confinement de l'automne, moins restrictif que le premier. L'année 2020 s'achève donc dans un contexte de récession record de - 9 % (INSEE - Banque de France). Les nombreuses mesures d'aide mises en place par l'État dès le mois de mars (activité partielle, PGE, fonds de solidarité, reports de délais, crédits d'impôts, etc.) se poursuivent pour les secteurs encore affectés comme la restauration, le tourisme ou les activités culturelles. Le temps constitue désormais le curseur déterminant de l'évolution de la situation où incertitudes et disparités territoriales ternissent les espoirs d'une reprise unifiée à court terme. La perspective tant espérée d'un « retour à la normale » pour 2021 tend à s'éloigner, d'autant que la situation sanitaire reste préoccupante et que la stratégie vaccinale peine à se mettre en place. Cette situation jette des doutes sur le scénario même d'une reprise économique envisagée à hauteur de 6 % pour la croissance du PIB. Les prochains mois seront donc décisifs pour la compréhension de la trajectoire économique de l'économie française en 2021 en attendant une amélioration plus franche tant en termes de croissance que de créations d'emplois pour 2022.

Taux directeurs : financement et spread immobilier toujours bien orientés

Les taux interbancaires ont conservé leur orientation baissière au 2nd semestre 2020 ; ils s'établissent à - 0,46 % pour l'EONIA et - 0,54 % pour l'EURIBOR soit des conditions favorables de financement, sur fond de plus grande sélectivité des établissements bancaires quant à la qualité des actifs. L'intervention des Banques Centrales dont la BCE en soutien d'une économie mondiale encore à la peine maintient, quant à elle, les taux obligataires en territoire négatif (- 0,34 % pour l'OAT français à 10 ans début 2021). Le spread avec les taux de rendement prime immobilier est donc toujours favorable à cette classe d'actifs, de l'ordre de 310 à 480 points de base selon le type d'actif immobilier considéré.

Accélération du marché au 4^{ème} trimestre

La saisonnalité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise aura une nouvelle fois été vérifiée et ce en dépit du 2^{ème} confinement du mois de novembre : plus de 9,4 milliards d'euros d'acquisitions auront ainsi été actés au 4^{ème} trimestre portant le volume annuel des investissements à 26,8 milliards d'euros. Le décrochage avec une année 2019 record (39,5 milliards d'euros) est donc significatif (- 32 %) mais la comparaison avec une moyenne sur 5 ans (- 12 %, 30,6 milliards d'euros) rend mieux compte de la résilience de ce marché par temps de crise économique majeure. Nombre d'opérations en hausse d'un trimestre sur l'autre et valeurs métriques en croissance sur l'ensemble des classes d'actifs ont contribué à la très bonne performance du 4^{ème} trimestre, écartant ainsi un scénario d'enlisement du marché qu'avait laissé craindre un 3^{ème} trimestre décevant (moins de 6 milliards d'euros investis). Reste maintenant à comprendre quelle sera la couleur de l'année 2021 : près de 4 milliards d'euros d'acquisitions sont d'ores et déjà sous promesse pour des répétitions au cours du 1^{er} semestre.

Bureaux - Régions

Stabilité des taux de rendement... et potentielle compression ciblée

Dans le sillage d'un « fly to quality » sur les immeubles prime des utilisateurs, les investisseurs sont toujours en chasse d'actifs de grande qualité dans des quartiers urbains bien connectés aux transports en commun et disposant d'aménités fortes. Sur ce type d'actif immobilier par définition rare, ils sont capables d'acter des acquisitions à des niveaux de taux de rendement prime encore agressifs, à 3,50 % pour Lyon Part-Dieu, entre 4,10 % et 4,50 % à Lille, Marseille ou Toulouse, et, autour de 4,75 % à Bordeaux et Nice.

La trajectoire de ces taux de rendement prime en 2021 va dépendre de la capacité de chacun de ces marchés à enchaîner un 2^{ème} exercice d'érosion des volumes de demande placée. Les situations sont assez contrastées

selon des métropoles régionales, avec cependant une constante liée à l'absolue nécessité de requalifier une partie du parc tertiaire existant pour répondre aux exigences post Covid des entreprises.

Commerces

Un volume 2020 assuré par des négociations pré-covid

L'année 2020 s'achève sur un total investi en commerces de 4,3 milliards d'euros, à peine en-deçà de la moyenne décennale (- 4 %). 2020 faisant suite à une année exceptionnelle, le volume transacté affiche un retrait de 35 % par rapport aux performances de 2019, mais il dépasse cependant les espérances au vu de la crise que nous connaissons. Le niveau des investissements a été soutenu par des transactions significatives initiées avant la crise et concrétisées au 3^{ème} et 4^{ème} trimestres à des conditions « pré-Covid ». L'activité transactionnelle a ainsi bénéficié de l'effet vertueux de report de promesses vers un 2nd semestre qui a rassemblé plus de la moitié des montants investis sur l'année.

Logistique

Dans le top 3 de la décennie

L'investissement en immobilier logistique a totalisé 3,4 milliards d'euros au terme de l'année 2020. Ce volume transactionnel affiche une correction de - 30 % en un an qui mérite d'être considérée à l'aune d'un exercice 2019 record et d'un contexte macro-économique tumultueux en 2020. Après une mise en « stand-by » des process d'acquisitions de plusieurs semaines au printemps, les investisseurs ont rapidement réaffirmé leur appétit pour le segment logistique. Ils sont même revenus plus nombreux, repoussant de nouvelles frontières en termes de taux de rendement. Plusieurs facteurs sont venus conforter ces prises de position, d'ordre macro-économique d'abord, comme la faible rémunération des placements sans risque, le maintien de conditions de financements favorables et un surcroît structurel de liquidités. D'autres sont plus spécifiques aux fonctions logistiques, qui ont démontré leur capacité d'adaptation à une succession de « stop and go » sanitaires jusqu'à la fin de l'année. D'un point de vue immobilier, le sous-jacent locatif s'est avéré résilient, sans incident majeur en termes de recouvrement de loyers et de relocations au sein des patrimoines. Au final, le poids des entrepôts logistique continue de culminer à près de 13 % du volume d'ensemble de l'immobilier banalisé.

Nouvelle compression des taux de rendement prime

Le rythme de rotation des patrimoines est soutenu, et le marché locatif reste dynamisé par une croissance forte du e-commerce et l'optimisation continue des chaînes d'approvisionnement de la grande distribution. La crise du Covid accélère l'avènement d'un commerce à 360 degrés dont l'un des jalons repose sur la performance des supply chain... et de leur immobilier. Dans un contexte de taux directeurs bas et de faible rémunération des placements sans risque, l'immobilier logistique conserve toute son attractivité, et maintient une prime de risque confortable (410 pbs). Même si un certain nombre d'effets de second rang de la présente crise restent à venir, un nombre croissant d'investisseurs sont enclins à se positionner sur des actifs logistiques ou à augmenter leur exposition sur le segment. Plusieurs acquisitions – dont certaines initiées et conclues pendant la crise Covid – ont davantage compressé le taux de rendement prime et, comme anticipé, la percée des 4 % s'est confirmée. Le taux de rendement prime est descendu à 3,70 % au 4^{ème} trimestre 2020.

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 prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

La SCPI Fair Invest a ainsi pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée par un prestataire externe sur la base d'une Grille ISR identique pour tous les actifs, et chaque actif disposera dans la durée d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible. Cette approche de type *best in progress* est fondée sur 25 critères ESG, répartis en trois catégories (6 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 10 critères sociaux tels que notamment l'utilité sociale ou la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI Fair Invest disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.

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

Ainsi 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.

En revanche elle favorisera 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.

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.



SCPI Fair Invest

La 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°18-29. Son siège social est situé au 105, boulevard Haussmann à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

- Madame Amal ABOULKHOATEM, présidente du Conseil de Surveillance ;
- La société OXYMORE, représentée par Monsieur Hubert DE VAULGRENANT ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- 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.

Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 105, boulevard Haussmann, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) 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

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital,
105, boulevard Haussmann, Paris (75008),
01.42.93.00.77

Les chiffres clés au 31 décembre 2020¹



7 actifs immobiliers



7 locataires



733 associés



16 366 200 € capitalisation
au 31 décembre 2020



120 jours
calendaires²



100 %
TOF³



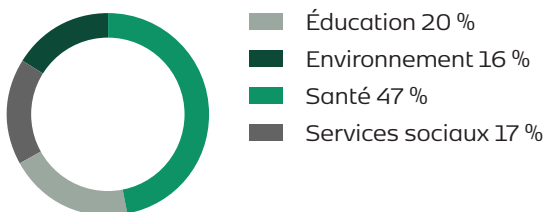
Endettement
Statutairement exclu



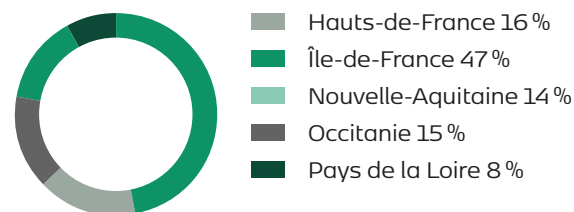
200 € la part⁴

Composition du patrimoine au 31/12/2020⁵

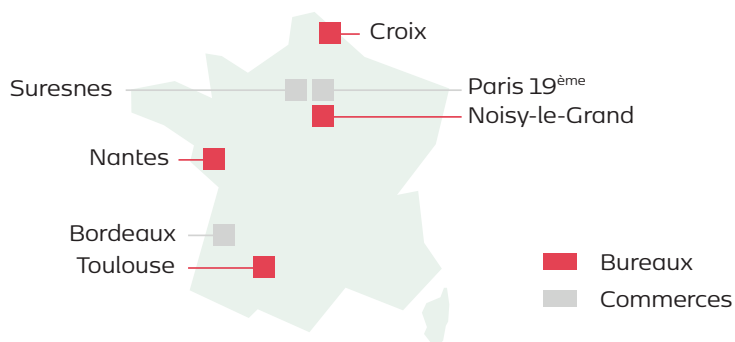
Répartition thématique



Répartition géographique



Répartition typologique



Évolution du rendement annualisé et distribution

	2019	2020
Rendement annualisé	4,35 %	4,51 %
Distribution (€ / part)	4,39 €	9,02 €

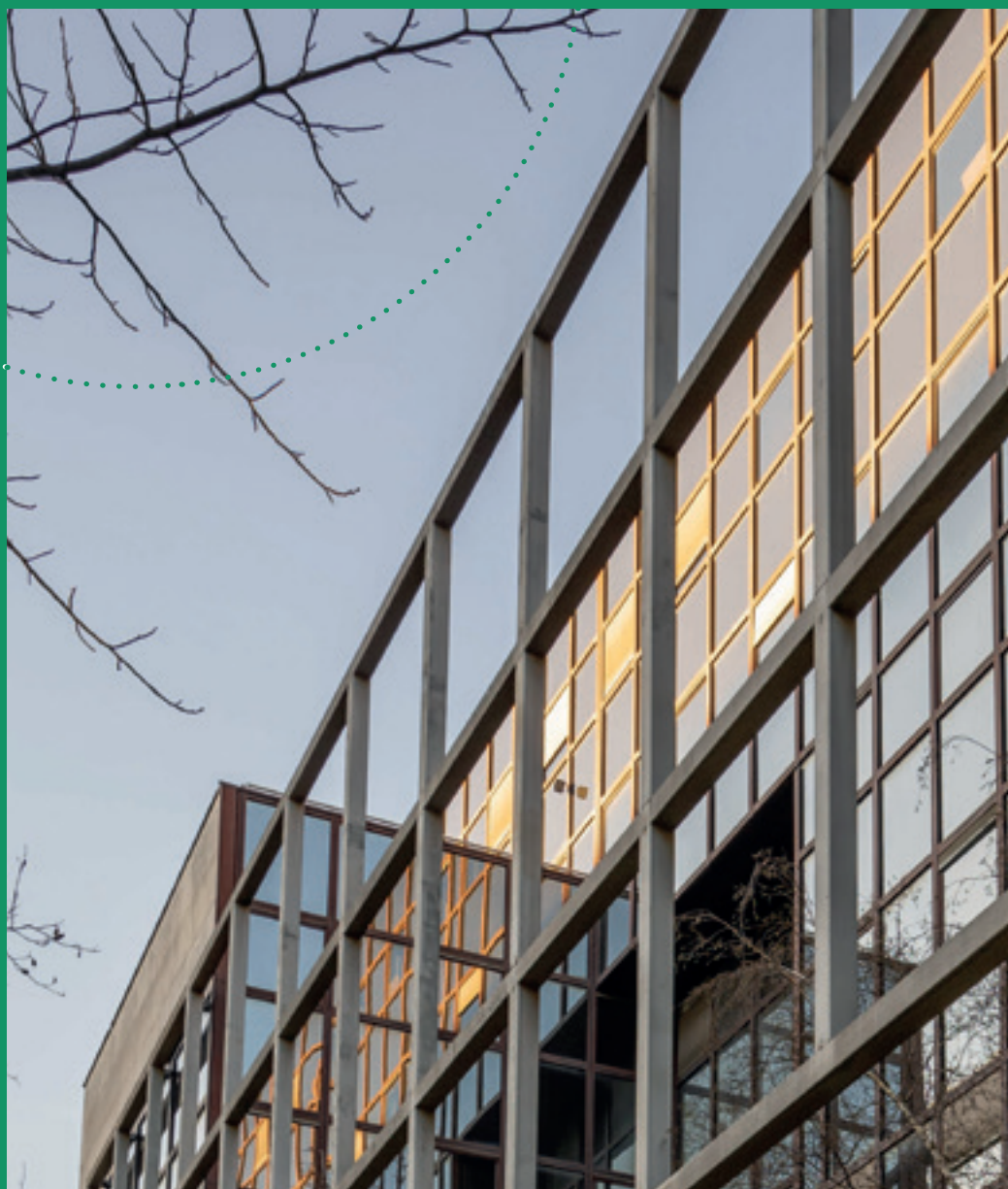
¹Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

²Délai 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.

³TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.

⁴Minimum de 5 parts pour une 1^{ère} souscription.

⁵Répartition thématique établie selon le montant des loyers. - Répartitions géographique et typologique établies en % de la valeur vénale des actifs.



02. Rapport de gestion

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

Le 22 septembre 2020, les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte, ont approuvé l'augmentation du capital plafond statutaire de la Société, qui a été portée à 50 000 000 euros et la modification des statuts de la Société.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a acquis :

- des locaux commerciaux à usage médical à Paris 19^{ème} (75), 15, passage des Mauxins, loués à la clinique des Maussins Nollet, pour son centre de rééducation regroupant des masseurs - kinésithérapeutes et des ostéopathes ;
- des murs de crèche à Bordeaux (33), 51, quai de Paludate, loués au groupe Les Petites Canailles ;
- des bureaux à usage de laboratoire à Croix (59) ; 78bis, rue de la Gare, loués à la société Wessling, spécialisée dans les analyses environnementales et agroalimentaires. L'immeuble a été entièrement réhabilité, limitant son impact sur l'environnement.

Cessions

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Objectifs et perspectives

2021 sera l'année des premières évolutions des notations ESG des actifs du patrimoine immobilier de la SCPI Fair Invest et du déploiement global de la stratégie ISR.

Fair Invest continuera également la diversification de son patrimoine immobilier et l'acquisition de biens jugés socialement utiles.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Investissements

Depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a acquis 2 actifs :

- un local commercial de pied d'immeuble à usage médical à Paris 5^{ème} (75), 15, rue du Puits de l'Ermite, loué au centre dentaire Médident ;
- des locaux commerciaux à Lyon 8^{ème} (69), 105, avenue Jean Mermoz, loués à une pharmacie, un opticien et à un centre de kinésithérapie respiratoire.





Chiffres significatifs¹

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2020	200,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2020	180,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) ²	4,51 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ³	0,00 %

Bilan au 31/12/2020

Capital nominal	13 256 622,00 €
Total des capitaux propres	14 280 210,66 €
Immobilisations locatives	8 586 375,00 €
TOTAL DU BILAN	15 402 581,00 €

Autres informations au 31/12/2020	Global	Par part
Bénéfice distribuable	338 163,61 €	9,89 €
Dividende distribué	308 364,99 €	9,02 €
Patrimoine au 31/12/2020	Global	Par part
Valeur vénale (valeur d'expertise)	8 768 075,00 €	107,15 €
Valeur comptable	14 280 210,66 €	174,51 €
Valeur de réalisation	14 473 160,66 €	176,87 €
Valeur de reconstitution	16 832 066,19 €	205,69 €

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2018	1 475 172,00 €	1 652 831,50 €	9 106	87	49 585,00 €	200,00 €
2019	4 790 340,00 €	4 092 800,00 €	29 570	371	409 491,46 €	200,00 €
2020	13 256 622,00 €	10 452 200,00 €	81 831	733	1 064 652,55 €	200,00 €

Évolution de la rentabilité par part

	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	4,39 €	9,02 €
Rentabilité de la part (TDVM) ²	4,35 %	4,51 %
Report à nouveau cumulé par part	0,66 €	0,87 €

¹Les performances passées ne sont pas un indicateur exact des performances futures.

²TDVM : dividende brut (dividende ordinaire) avant prélèvement libératoire/prix de part.

³VPM : 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. 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 primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2020



Paris (75)

Date d'acquisition : **juin 2020**

Prix d'acquisition AEM* : **1 407 650 €**

Locaux commerciaux accueillant un centre médical de rééducation avec masseurs kinésithérapeutes et ostéopathes

Surface : **620 m²**

Locataire : **clinique de rééducation**



Bordeaux (33)

Date d'acquisition : **décembre 2020**

Prix d'acquisition AEM* : **1 232 000 €**

Local commercial avec espace extérieur

Surfaces : **246 m²** (local) ; **128 m²** (extérieur)

Locataire : **crèche « Les Petites Canailles »**



Croix (59)

Date d'acquisition : **décembre 2020**

Prix d'acquisition AEM* : **1 423 000 €**

Lot de bureaux au rez-de-chaussée d'un immeuble entièrement réhabilité

Surface : **637 m²**

Locataire : **Wessling (bail : 10 ans)**



Commerces



Bureaux

*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2020



(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2020).

	Bureaux	Locaux commerciaux	TOTAL
Paris	0,00	14,73	15
Région parisienne	8,86	22,79	32
Autres régions	39,57	14,04	54
TOTAL	48,00	52,00	100

Gestion du patrimoine

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2020 (HT/HC) (en euros)	355 573,48 €
Nombre de locataires au 31/12/2020	7
Taux de vacance au 31/12/2020	0,00 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2020 ¹	100,00 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2020 ¹	100,00 %

Contentieux

Néant.

Cession d'actifs

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Travaux sur le patrimoine

Néant.

Situation locative immeuble par immeuble

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Locataires	TOF ¹
28/05/2019	Commerce	SURESNES (92150)	12, Promenade Saint-Leufroy	358,77	Nephrocare	100,00 %
12/06/2019	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Marguerite Thibert	347	Réseau Sécurité Naissances	100,00 %
11/12/2019	Bureaux	NOISY-LE-GRAND (93160)	1, rue du Centre	409,95	Maison Bleue	100,00 %
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE ² (31100)	2, place Pierre Potier	3 588	Asten Santé	100,00 %
03/06/2020	Commerce	PARIS (75019)	15, passage des Mauxins	621	Clinique des Maussins Nollet	100,00 %
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	246	Les Petites Canailles	100,00 %
12/12/2020	Bureaux	CROIX (59170)	78bis, rue de la Gare	637	Wessling	100,00 %
TOTAL						100,00 %

¹Taux d'occupation financier : loyers facturés / loyers facturables. Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

²L'immeuble est détenu à hauteur de 19 % par la Société.

Résultats financiers

Évolution des résultats financiers par part en jouissance (en euros)

Année	2020		2019		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus¹						
Recettes locatives brutes	12,56	100 %	7,49	100 %	-	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,03	0 %	-	0 %	-	0 %
Produits divers	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS	12,59	100 %	7,49	100 %	-	0 %
Charges¹						
Commission de gestion	1,12	9 %	-	0 %	-	0 %
Autres frais de gestion	1,38	11 %	0,96	13 %	1,73	N/A
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérables	0,39	3 %	-	0 %	-	0 %
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Sous total charges externes	2,89	23 %	0,96	13 %	1,73	N/A
Amortissement net	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ²	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	0,11	1 %	0,48	6 %	-	0 %
Autres	-	-	-	-	-	-
Sous total charges internes	0,11	1 %	0,48	6 %	-	0 %
TOTAL CHARGES	3,00	24 %	1,44	19 %	1,73	N/A
Résultat brut	9,59	76 %	6,06	81 %	- 1,73	N/A
Variation report à nouveau	-	0 %	-	0 %	- 1,73	N/A
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,02	72 %	4,39	59 %	-	0 %

¹Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

²Dotation de l'exercice diminuée des reprises.



Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

	Total au 31/12/2020	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	10 452 200,00	4 092 800,00
Sommes restant à investir N-1	283 317,00	1 603 247,00
+ cessions d'immeubles	-	-
+ financement	-	-
- commission de souscription	1 064 652,55	409 491,00
- achat d'immeubles	3 973 875,00	4 612 500,00
- frais d'acquisition (non récupérables)	139 692,37	390 738,00
- divers (préciser)	-	-
SOMME RESTANT À INVESTIR	5 557 297,08	283 317,00

Valeurs de la SCPI

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	8 586 375,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	5 693 835,66
Valeur comptable	14 280 210,66
Valeur comptable ramenée à une part	174,51

Valeur de réalisation

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

	(en euros)
Valeur vénale	8 768 075,00
Valeur nette des autres actifs de la société	5 705 085,66
Valeur de réalisation	14 473 160,66
Valeur de réalisation ramenée à une part	176,87

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	530 430,79
Commission de souscription TTC	1 828 474,74
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	2 358 905,53
Valeur de reconstitution	16 832 066,19
Valeur de reconstitution ramenée à une part	205,69



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 Faïz HEBBADJ.

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 nonconformité 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.

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 oeuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en oeuvre 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 sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

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 permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eut égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en oeuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à posteriori ni de comité de rémunération.

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 2020, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 14 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 798 782 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 228 222 euros.

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

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3^{ème}) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

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. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par an.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votants par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;
- à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Profil de liquidité

Au 31 décembre 2020, aucune part de la SCPI Fair Invest n'est en attente de liquidité. La liquidité de la SCPI est donc organisée par la Société de Gestion.

La SCPI Fair Invest n'effectue aucun placement de trésorerie de quelque nature que ce soit. L'ensemble des liquidités sont disponibles sur les comptes bancaires de la SCPI.

Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI Fair Invest ne peut statutairement faire appel à l'effet de levier. Les calculs de ces deux méthodes sont de respectivement 0,89 et 1 correspondant à un endettement net négatif ou nul.

Expert immobilier

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes.

Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes : Expert en Évaluation Responsabilité à hauteur de 1 000 000 € ou 5 % de la valeur de marché des biens immobiliers faisant l'objet de la mission Cushman & Wakefield Valuation France.





03. Rapport du Conseil de Surveillance

Rapport du Conseil de Surveillance

Chers associés de Fair Invest,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, conformément aux statuts de notre Société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année écoulée, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué régulièrement les informations nécessaires au suivi de l'activité de notre SCPI et d'assurer notre mission dans de bonnes conditions. Les membres du Conseil se sont réunis à trois reprises au cours de l'exercice écoulé afin de suivre au mieux l'évolution de notre SCPI. Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux Comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative, le marché des parts et encourager l'augmentation du montant du plafond statutaire du capital social maximum de notre SCPI. Cela nous a permis de débattre et d'échanger de manière constructive avec la Société de Gestion et de bien remplir la mission de vigilance qui nous est dévolue.

Dans un contexte de marché profondément affecté par la pandémie, notre SCPI a affiché une résilience particulièrement remarquable, caractérisée par un portefeuille immobilier dont la valeur vénale s'est maintenue, un taux d'occupation et de recouvrement des loyers tous deux à 100 %. Ainsi, l'engagement dans le domaine de l'ESG de votre SCPI s'est révélé pertinent dans le contexte de pandémie mondiale qui n'a épargné que peu de secteurs, dont ceux de la santé et l'éducation, auxquels la SCPI Fair Invest est particulièrement exposée.

Ainsi, l'évènement marquant de l'exercice 2020 fut l'obtention le 30 novembre 2020 du nouveau label ISR qui reconnaît l'engagement de notre SCPI dans le domaine de l'ESG.

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI Fair Invest a poursuivi la croissance de son encours avec 52 261 nouvelles parts émises, représentant une collecte annuelle de 10,5 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2020, Fair Invest a investi près de 4,1 millions d'euros sur le marché immobilier en France, ce qui a permis de poursuivre l'expansion du patrimoine, tout en veillant à maintenir la diversification tant au niveau géographique que par typologie.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par externe en évaluation Cushman & Wakefield, fait état d'une valeur de 8 768 000 euros hors droits au 31 décembre 2020.

Le bénéfice distribuable de notre SCPI s'élève à 9,89 euros par part, la Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale des associés de distribuer 9,02 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice 2020.

La SCPI Fair Invest a versé 38 276,72 euros à Norma Capital au titre des commissions de gestion et 1 064 652,55 euros au titre des commissions de souscription au cours de l'exercice 2020.

Nous remercions les équipes de Norma Capital pour la gestion de notre SCPI au cours de l'exercice 2020 et pour le partage des informations la concernant. Nous remercions le Commissaire aux Comptes pour les diligences qu'il mène tout au long de l'année et pour ses commentaires constructifs.

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de celui du Commissaire aux Comptes et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes décrivant les conventions visées à l'article L,214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Le Président du Conseil de Surveillance

Madame Amal ABOULKHOUATEM



04. Comptes annuels

au 31 décembre 2020



État du patrimoine au 31 décembre 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	Bilan	Estimé	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	8 586 375,00	8 768 075,00	4 612 500,00	4 722 200,00
Immobilisations en cours (dont promesses)	-	-	-	-
Immobilisations locatives	8 586 375,00	8 768 075,00	4 612 500,00	4 722 200,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 11 250,00	-	- 7 425,00	- 7 425,00
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	- 11 250,00	-	- 7 425,00	- 7 425,00
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
TOTAL I	8 575 125,00	8 768 075,00	4 605 075,00	4 714 775,00
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	25 641,22	25 641,22	11 045,40	11 045,40
Autres créances	705 967,09	705 967,09	196 462,89	196 462,89
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Créances	731 608,31	731 608,31	207 508,29	207 508,29
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 084 597,86	6 084 597,86	538 167,92	538 167,92
Valeurs de placement et disponibilités	6 084 597,86	6 084 597,86	538 167,92	538 167,92
TOTAL III	6 816 206,17	6 816 206,17	745 676,21	745 676,21
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières	- 153 677,06	- 153 677,06	- 88 848,29	- 88 848,29
Dettes d'exploitation	- 957 443,45	- 957 443,45	- 290 211,38	- 290 211,38
Dettes diverses	-	-	- 18 428,50	- 18 428,50
Dettes	- 1 111 120,51	- 1 111 120,51	- 397 488,17	- 397 488,17
TOTAL IV	- 1 111 120,51	- 1 111 120,51	- 397 488,17	- 397 488,17
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)	14 280 210,66	-	4 953 263,04	-
Valeur estimée du patrimoine	-	14 473 160,66	-	5 062 963,04



Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	4 ^e acompte 2019	Affectation résultat N-1	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2020	Retraits	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital								
Capital souscrit	4 790 340,00	-	-	8 484 426,00	-	- 18 144,00	-	13 256 622,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Primes d'émission								
Primes d'émission	958 972,50	-	-	1 984 518,00	-	- 2 096,00	-	2 941 394,50
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 849 814,82	-	-	- 1 204 344,92	-	-	-	- 2 054 159,74
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	- 15 758,20	-	15 758,20	10 305,94	-	-	-	10 305,94
Résultat 2019	94 392,56	-	- 94 392,56	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2020	-	-	-	-	-	-	-	327 857,67
Acomptes sur distribution	- 24 869,00	- 43 459,42	68 328,42	-	- 201 809,71	-	-	201 809,71
TOTAL GÉNÉRAL	4 953 263,04	- 43 459,42	- 10 305,94	9 274 905,02	- 201 809,71	- 20 240,00	-	14 280 210,66

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2020	31/12/2019
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)	3 330 436,00	
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	3 330 436,00	
Garanties locatives		
Engagements reçus (ventes)		
Offres signées		
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes		
Garanties locatives		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions	15 000,00	

Dettes garanties

Néant.

Engagements donnés

Depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a acquis 2 actifs :

- un local commercial de pied d'immeuble à usage médical à Paris 5^{ème} (75), 15, rue du Puits de l'Ermitte, loué au centre dentaire Médident ;
- des locaux commerciaux à Lyon 8^{ème} (69), 105, avenue Jean Mermoz, loués à une pharmacie, un opticien et à un centre de kinésithérapie respiratoire.

Engagements reçus

Néant.

Aval, cautions

Les avals et cautions correspondent aux cautions bancaires accordées par les locataires ne disposant pas d'un dépôt de garantie.

Compte de résultat de l'exercice (en euros)



	31/12/2020	31/12/2019
I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	679 824,34	149 358,93
Loyers	429 272,32	116 378,67
Charges facturées	108 835,08	32 980,26
Produits des participations contrôlés	-	-
Produits annexes	281,57	-
Reprises de provisions	1 743,00	-
Transferts de charges immobilières	139 692,37	-
II - CHARGES IMMOBILIÈRES	127 772,42	40 025,26
Charges ayant leur contrepartie en produits	108 835,08	32 600,26
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 369,34	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	5 568,00	7 425,00
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)	552 051,92	109 333,67
I - PRODUITS D'EXPLOITATION	1 065 741,58	800 231,37
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	1 064 652,55	800 229,88
Autres produits	1 089,03	1,49
II - CHARGES D'EXPLOITATION	1 289 935,83	815 172,48
Commissions de gestion	38 276,72	-
Charges d'exploitation de la société	1 251 659,11	815 172,48
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)	- 224 194,25	- 14 941,11
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)	327 857,67	94 392,56

Annexes financières

Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les comptes annuels 2020, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier. Depuis le 1^{er} janvier 2017, 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 et remplace le précédent règlement n° 1999-06 du 23 juin 1999. Le principal impact de ce changement est lié à la provision pour gros entretiens (voir fin du paragraphe). 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.

Plan d'entretien des immeubles

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

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). Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la Société de Gestion sur la base des valeurs estimées par l'expert Cushman & Wakefield.

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.

Commissions de souscription

- Prime d'émission : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.
- Coût d'acquisition : la détermination du coût d'acquisition comprend, outre le prix d'acquisition, tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation,
 - les honoraires ou commissions,
 - les frais d'actes liés à l'acquisition,
 - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la Société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Les provisions existantes à la clôture s'élèvent à 0 €.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2020

	31/12/2020			31/12/2019		
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Surface totale (m ²)
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-	-	-
Bureaux	4 125 500,00 €	4 247 200,00 €	2 382	2 662 500,00 €	2 752 200,00 €	1 515
Entrepôts	-	-	-	-	-	-
Locaux commerciaux	4 460 875,00 €	4 520 875,00 €	1 959	1 950 000,00 €	1 970 000,00 €	359
TOTAL	8 586 375,00 €	8 768 075,00 €	4 341	4 612 500,00 €	4 722 200,00 €	1 874



Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m ²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
28/05/2019	Commerce	SURESNES (92150)	12, Promenade Saint-Leufroy	358,77	1 950 000,00 €	1 980 000,00 €
12/06/2019	Bureaux	NANTES (44000)	3, rue Marguerite Thibert	347	650 000,00 €	680 000,00 €
11/12/2019	Bureaux	NOISY-LE-GRAND (93160)	1, rue du Centre	409,95	730 000,00 €	770 000,00 €
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE ¹ (31100)	2, place Pierre Potier	3 588	1 282 500,00 €	1 307 200,00 €
03/06/2020	Commerce	PARIS (75019)	15, passage des Mauvins	621	1 270 000,00 €	1 280 000,00 €
11/12/2020	Commerce	BORDEAUX (33000)	51, quai de Paludate	246	1 200 000,00 €	1 220 000,00 €
12/12/2020	Bureaux	CROIX (59170)	78bis, rue de la Gare	637	1 423 000,00 €	1 450 000,00 €
23/02/2021	Bureaux	PARIS (75005)	15, rue du Puits de l'Ermite	230	40 000,00 €	40 000,00 €
26/02/2021	Commerce	LYON (69008)	103, avenue Jean Mermoz	733	40 875,00 €	40 875,00 €
TOTAL					8 586 375,00 €	8 768 075,00 €

Placements immobiliers (en euros)

	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/01/2020
Terrains et constructions locatives ²	4 612 500,00	3 973 875,00	-	8 586 375,00
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions ³	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	4 612 500,00	3 973 875,00	-	8 586 375,00

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2020	Dotation	Reprise	Montant provision 31/01/2020
Dépenses prévisionnelles sur N+1	1 500,00	1 000,00	-	2 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	500,00	1 250,00	-	1 750,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	500,00	5 000,00	-	5 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	4 125,00	-	2 625,00	1 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5	800,00	-	800,00	-
TOTAL	7 425,00	7 250,00	3 425,00	11 250,00

Immobilisations financières

Néant.

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	25 641,22	11 045,40
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
TOTAL	25 641,22	11 045,40
Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Autres créances	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
États et autres collectivités	614 752,84	141 093,62
Syndics	20 193,98	35 068,49
Autres débiteurs	71 020,27	20 300,78
TOTAL	705 967,09	196 462,89

¹L'immeuble est détenu à hauteur de 19 % par la Société.

²Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.

³Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/01/2019	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Autres disponibilités	538 167,92	5 546 429,94	-	6 084 597,86
TOTAL	538 167,92	5 546 429,94	-	6 084 597,86

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Total des dépôts de garanties reçus	153 677,06	88 848,29
TOTAL	153 677,06	88 848,29

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Locataires créditeurs	31 591,42	73 129,67
Fournisseurs et comptes rattachés	632 783,96	212 732,26
États et autres collectivités	25 653,33	4 349,45
Autres créditeurs	267 414,74	18 428,50
TOTAL	957 443,45	308 639,88

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 2020 :

- commission de gestion : 38 276,72 € ;
- commission de souscription : 1 064 652,55 €.

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) : 429 553,89 € ;
- les charges facturées : 108 835,08 € ;
- les reprises de provisions (gros entretien) : 1 743,00 € ;
- les transferts de charges immobilières : 139 692,37 €.

Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des charges engagées pour l'acquisition des immeubles (frais de notaire, frais d'agent...).

Charges immobilières :

- charges ayant leur contrepartie en produits : 108 835,08 € ;
- charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 13 369,34 € ;
- dotations aux provisions pour gros entretien : 5 568,00 €.

Produits d'exploitation :

- transfert de charges d'exploitation : 1 064 652,55 € ;
Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription.
- autres produits : 1 089,03 €.

Charges d'exploitation :

Conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI, 10 % HT des produits nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2020 : 38 276,72 €.

- Charges d'exploitation de la Société : 1 251 659,11 €. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :
 - frais de collecte : 1 064 652,55 € ;
 - frais d'acquisition : 139 692,37 € ;
 - frais de commissariat aux comptes : 21 650,00 € ;
 - refacturations diverses : 13 147,68 € ;
 - frais de dépositaire : 7 500,00 € ;
 - honoraires d'expertises immobilières : 1 500,00 € ;
 - honoraires divers : 1 500,00 € (prestations juridiques) ;
 - frais bancaires : 1 146,12 € ;
 - frais d'actes et contentieux : 426,00 € ;
 - cotisation sur la Valeur Ajoutée : 257,00 € ;
 - honoraires d'avocat : 256,49 € ;
 - charges diverses : - 74,10 €.



05. Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la société SCPI FAIR INVEST - S.C.P.I.

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- S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note "Valorisation des actifs immobiliers" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D.441-6 du Code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion

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,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 estimées 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 2020, la commission de souscription s'est élevée à €. 1 064 652,55 H.T.

> 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 2020, la commission de gestion s'est élevée à €. 38 276,72 H.T.

> 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 2020, 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 2020, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé



06. Ordre du jour et projet de résolutions

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

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 2020 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2020 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
6. Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport.

En Assemblée Générale Extraordinaire

7. Augmentation du capital social statutaire de la Société et modification corrélative de l'article 6-2 des statuts et de la note d'information ;
8. Pouvoirs en vue des formalités légales.

Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

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 2020 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 2020 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 2020.

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 2020.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2020.

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2020 s'élevant à 13 256 622 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 : 14 280 210,66 euros, soit 174,51 euros/part,
- Valeur de réalisation : 14 473 160,66 euros, soit 176,87 euros/part,
- Valeur de reconstitution : 16 832 066,19 euros, soit 205,69 euros/part.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 327 857,67 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur de 10 305,94 euros, formant un bénéfice distribuable de 338 163,61 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 338 163,61 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 308 407,52 euros, dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 308 407,52 euros
- Report à Nouveau du solde disponible 29 756,09 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.



Assemblée Générale Extraordinaire

Septième résolution

Augmentation du capital statuaire de la Société et modification corrélatiue de l'article 6-2 des statuts et de la note d'information.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après auoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de porter le capital plafond statuaire de la société de 50 000 000 euros à 80 000 000 euros.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélatiue l'article 6-2 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« 6.2 Capital social maximum statuaire

Le capital social maximum statuaire est fixé à cinquante millions (50 000 000) euros.

La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cinquante millions (50 000 000) euros par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.»

Nouvelle rédaction :

« 6.2 Capital social maximum statuaire Le capital social maximum statuaire est fixé à **quatre-vingts millions (80 000 000) euros**.

La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de **quatre-vingts millions (80 000 000) euros** par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.»

L'Assemblée Générale prend acte que la note d'information sera également modifiée en conséquence.

Huitième résolution

Pouvoirs en uue 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

A series of horizontal dotted lines for writing notes, starting below the section header and extending to the footer.



A series of horizontal dotted lines for writing notes, filling most of the page.



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 exact des performances futures.



105, boulevard Haussmann - 75008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • www.normacapital.fr • Fair.invest@normacapital.fr

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP 16000017.