

RAPPORT ANNUEL  
**2019**





|   |           |
|---|-----------|
| <b>PRÉSENTATION</b>   | <b>5</b>  |
| Évolution du marché immobilier et de son environnement                                | 6         |
| Objectif de gestion   | 8         |
| Organes de gestion et de contrôle   | 9         |
| Chiffres clés au 31 décembre 2019   | 10        |
| Évolution du rendement annualisé et distribution                                      | 10        |
| <b>RAPPORT</b>  | <b>11</b> |
| Informations générales  | 12        |
| Évolution du capital et marchés des parts   | 13        |
| Acquisitions réalisées au cours de l'année 2019                                       | 14        |
| Composition du patrimoine (en% de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2019) | 15        |
| Gestion du patrimoine   | 15        |
| Résultats financiers  | 16        |
| Valeurs de la SCPI  | 17        |
| Informations complémentaires  | 18        |
| <b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>   | <b>21</b> |
| <b>COMPTES ANNUELS</b>  | <b>23</b> |
| État du patrimoine  | 24        |
| Tableau de variation des capitaux propres   | 25        |
| État des engagements  | 26        |
| Compte de résultat de l'exercice  | 27        |
| Annexes financières   | 28        |
| <b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>   | <b>31</b> |
| <b>ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS</b>   | <b>35</b> |
| Ordre du jour   | 36        |
| Projet de résolutions   | 36        |



# LETTRE AUX ASSOCIÉS

Chères associées, chers associés,

L'année 2019 a marqué le réel lancement de votre SCPI.

Le décollage de la collecte nous a conduit à vous proposer d'augmenter le capital statutaire maximal de votre SCPI pour le fixer à 20 millions d'euros, ce que vous avez accepté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 novembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation de votre SCPI a atteint la limite du capital social initial de 6 millions d'euros, à 5 914 000 € répartis entre 371 associés. À cette date le portefeuille est constitué de quatre immeubles avec un taux d'occupation de 100 %.

Ces différents éléments ont permis de délivrer une performance annualisée de 4,35 %.

Pour l'année 2020, nous continuerons d'expliquer le caractère socialement utile de votre SCPI.

En se voulant socialement utile, la SCPI investit principalement dans des immeubles dont les locataires développent des activités liées à la santé, l'éducation, l'enfance. Par ailleurs, la SCPI ne recourt pas à la dette afin de ne pas aggraver les inégalités sociales. Quant à la préservation de l'environnement, les analyses techniques préalablement à l'acquisition des immeubles sont développées afin de définir un plan d'action pour la réduction des consommations de fluides de l'immeuble (eau, électricité, gaz, fioul) qui est mis en œuvre une fois l'acquisition réalisée.

Par ailleurs, la SCPI n'investit pas dans des immeubles occupés par des locataires dont les activités sont liées notamment à l'exploitation des matières fossiles ou à la dégradation des forêts et espaces verts.

Concernant le label ISR Immobilier, sa promulgation prend encore du retard au niveau des autorités administratives. Toutefois, votre société de gestion reste active et prépare le dossier de demande de certification pour tenter, le moment venu, d'obtenir pour votre SCPI une des premières labellisations.

L'objectif pour 2020 est d'atteindre une capitalisation entre 15 et 20 millions d'euros, revue à la baisse en raison de la situation actuelle et de maintenir le niveau de performance délivré sur l'exercice 2019.

Votre bien dévouée société de gestion.

**NORMA**CAPITAL





# PRÉSENTATION

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

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

### Contexte économique

#### Panorama économique : la France résiste au « slow down »

La Commission Européenne a abaissé en décembre dernier ses perspectives de croissance pour l'Eurozone qui ne seraient que de 1,2% en 2020. Les tensions commerciales sino-américaines et le ralentissement économique en Chine pénalisent fortement l'économie allemande dont la croissance du PIB serait comprise entre 0,4% et 0,6% en 2019. L'économie française portée par les services et la consommation intérieure résiste à ce contexte morose avec une croissance prévisionnelle de 1,3% en 2019, selon l'INSEE. En 2020 la croissance française serait de 1,1%, au même niveau que l'Eurozone, selon la Banque de France. Le taux de chômage en France continuerait de diminuer; positionné à 8,4% fin 2019 selon l'INSEE, une nouvelle baisse de 0,3 point est annoncée d'ici fin 2020.

#### Taux directeurs : « whatever it takes... »

2019 aura marqué une fin d'époque pour la BCE, avec le départ de Mario Draghi en poste depuis près de 8 ans. Celui-ci a cependant pris deux mesures d'envergure en septembre : une nouvelle baisse du taux d'intérêt de dépôt, passant de -0,4 à -0,5% et la reprise du quantitative easing. Il en a résulté une compression des taux EONIA et EURIBOR. Cependant, le recours à la relance monétaire est remis en question, y compris par la direction de la BCE, Mario Draghi ayant rappelé les états européens à leurs responsabilités lors de son dernier discours. La nomination de Christine Lagarde à la tête de la BCE a donné lieu à un débat entre les « faucons », partisans de l'orthodoxie économique et les « colombes », favorables à une nouvelle relance. L'âge d'or de la relance monétaire pourrait donc s'achever au cours de l'année 2020.

#### OAT et taux de rendement : longue vie aux taux négatifs

En 2019, la France aura rejoint le club des pays affichant un taux de rendement négatif pour leur titre obligataire de référence. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le taux de rendement moyen de l'OAT à 10 ans est descendu à -0,06%. La compression des taux de rendement prime pour les actifs immobiliers a suivi dans la foulée, tout en conservant quasi intacte la prime de risque immobilière : entre 250 et 400 points de base selon les types d'actifs immobiliers considérés.

### Bureaux - régions

#### Redoux sur l'investissement régional pour les bureaux

En régions, 2018 avait dépassé toutes les attentes avec un volume d'investissement en bureaux proche des 3 milliards d'euros, grâce à un 4<sup>e</sup> trimestre d'anthologie. Contre-coup de cet emballement, le premier semestre 2019 aura ainsi été très calme et l'année marque un reflux de cette dynamique avec un volume d'investissement de l'ordre de 2,7 milliards d'euros, soit un niveau similaire à 2017. Ce type de recul souvent observé après des années exceptionnelles en termes de volume, n'a rien d'étonnant; il correspond à un délai nécessaire au renouvellement de l'offre.

#### L'investissement régional face au défi des grandes transactions

L'offre régionale sur le marché de l'investissement en bureau est plutôt portée par les petites transactions. Les acquisitions inférieures à 20 millions d'euros représentent en effet plus du tiers du volume d'investissement en moyenne décennale et l'année 2019 ne fait pas exception à cette règle. Le poids des transactions supérieures à 100 millions d'euros est relativement stable avec un quart des volumes investis. En 2019, une seule opération de bureau — cession de « To Lyon » à APICIL — a dépassé le seuil des 200 millions d'euros en régions et seules deux se situent entre 100 et 200 millions d'euros (« Urban Garden » à Lyon et le portefeuille « AIRBUS Aurora » à Blagnac). Un tiers du volume investi se concentre sur le segment des 20-50 millions d'euros, le plus actif en 2019 et en croissance de 6% par rapport à la moyenne décennale.

#### Les VEFA, un moteur de l'investissement régional

Le marché régional de l'investissement en bureaux se caractérise également par un poids important des VEFA qui affichent des parts de marché plus que significatives. En 2019, elles auront ainsi représenté plus de la moitié du volume d'investissement pour les transactions régionales en bureau d'un montant supérieur à 20 millions d'euros, contre 16% en Île-de-France. Ces cessions d'actifs à construire ont joué un rôle particulièrement important sur le marché régional en 2019, avec une croissance de 28% en un an, à rebours du repli de 11% observé sur le volume total d'investissement. Leur poids renforce donc l'importance des politiques locales d'urbanisme, aptes ou non à stimuler la production métropolitaine de bureaux et donc à attirer les capitaux des investisseurs immobiliers. Autre différence notable entre Île-de-France et régions, la part des acquisitions « Core » ne représente que 35% en province contre 51% en Île-de-France.

## Commerces

### +26% par rapport à 2018

Si 2018 fut l'année de la reprise sur le marché de l'investissement en commerces, l'année 2019 restera dans les annales de la dernière décennie avec un montant investi proche de 6 milliards d'euros, un volume supérieur de 26% à l'année dernière, et de 49% à la moyenne décennale. Cette progression exceptionnelle permet au segment commerces de renouer avec le dynamisme de la période record de 2014/2015. Cette performance a été réalisée grâce à un 2<sup>nd</sup> semestre extrêmement dynamique durant lequel se sont concrétisées près de 50% des opérations représentant les  $\frac{3}{4}$  des montants investis dans l'année. Le 4<sup>e</sup> trimestre représente à lui seul plus de la moitié du volume annuel, avec plus de 3,2 milliards d'euros de transactions enregistrés.

### Part du commerce en hausse depuis l'année dernière

L'activité de ces derniers mois conforte l'appétence des investisseurs pour le commerce en dépit des inquiétudes et du « retail bashing » observé sur certaines catégories d'actifs. Ainsi, la part du compartiment commerce dans le volume total est en légère hausse et retrouve son niveau relevé en 2016 avec 17%. Elle reste toutefois en deçà de la moyenne décennale (20%) dans un marché global en immobilier d'entreprise banalisé en progression (+9% entre 2018 et 2019).

Chaque très bonne année est conditionnée à un nombre total de transactions plus restreint et des volumes unitaires moyens élevés. C'est d'autant le cas en 2019 où l'on recense 196 transactions (242 en 2018) avec volume moyen par transaction supérieur à 30 millions d'euros, comme en 2014 et 2015. Ces résultats sont également liés à un nombre plus important de transactions portant sur des volumes au-delà de 100 millions d'euros, et là aussi, l'année 2019 a rempli sa mission avec 14 opérations de ce calibre.



## OBJECTIF DE GESTION

---

### Patrimoine et politique d'investissement

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

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

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

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

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

Ainsi les activités suivantes seront favorisées :

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

En revanche elle exclura les activités suivantes du champ patrimonial :

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

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

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

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



## ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### SCPI Fair Invest

SCPI Fair Invest est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 13 juillet 2018 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 434 640. Le visa AMF a été obtenu le 6 novembre 2018 sous le numéro SCPI n°18-09. Son siège social est situé au 105 boulevard Haussmann à Paris (75008),

### Conseil de surveillance

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

### Société de gestion

Norma Capital est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Son siège social est situé au 105, boulevard Haussmann, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879.

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 160 00 017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

### Commissaires aux comptes

Titulaire : KPMG SA  
Suppléant : Salustro Reydel

### Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield

### Dépositaire

Société Générale Securities Services

### Personne en charge de l'information

Frédéric Haven - Président de Norma Capital  
105, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
01 42 93 00 77



### 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 €            |



### SERVICE ASSOCIÉS






#### SCPI Fair Invest

fair.invest@normacapital.fr

Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

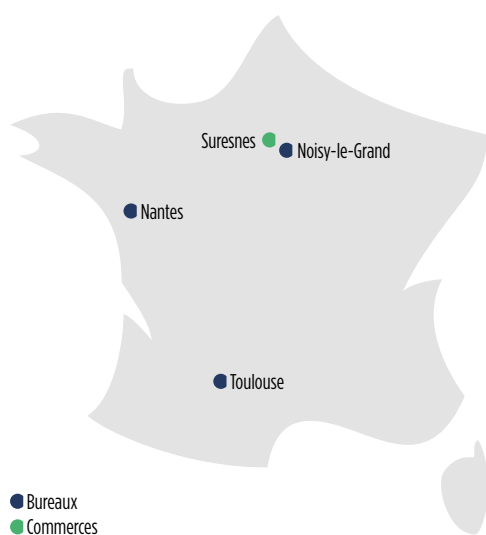
# PRÉSENTATION

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

|  |  |   |
|--|--|---|
|  ACTIFS IMMOBILIER <b>4</b>         |  LOCATAIRES <b>4</b>                    |  ASSOCIÉS <b>371</b>                               |
| € CAPITALISATION <sup>1</sup> <b>5 932 400 €</b>   |  SURFACES DU PATRIMOINE <b>1 875 m²</b> |  DÉLAI DE JOUISSANCE <sup>2</sup> <b>120 JOURS</b> |
|  DIVIDENDE 2019 <b>4,39 € /PART</b> |  PRIX DE LA PART <b>200 €</b>           |  EFFET DE LEVIER <b>STATUTAIREMENT EXCLU</b>       |
| <b>DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ 4,35 %</b>  | <b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 100 %</b>   | <b>TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE 100 %</b>   |

<sup>1</sup> 5 932 400 €; Capitalisation au 31 décembre 2019 – <sup>2</sup> Délai de jouissance depuis le 18/02/2019.

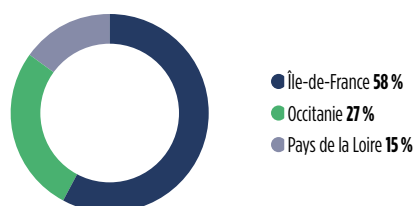
### Le patrimoine immobilier



### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



### Répartition thématique



## ÉVOLUTION DU RENDEMENT ANNUALISÉ ET DISTRIBUTION

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| RENDEMENT ANNUEL 2019 : | <b>4,35 %</b>      |
| DISTRIBUTION T3 2019 :  | <b>2,02 €/PART</b> |
| DISTRIBUTION T4 2019 :  | <b>2,37 €/PART</b> |



# RAPPORT DE GESTION

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

### Événements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

#### VIE SOCIALE

Le 11 juin 2019, les associés de la société se sont réunis en assemblée générale ordinaire annuelle lors de laquelle les comptes clôturés le 31 décembre 2018 ont été approuvés.

Le 19 septembre 2019 les membres du conseil de surveillance se sont réunis afin de faire un point d'étape sur la collecte de la SCPI. Au cours de cette réunion, la société de gestion a proposé aux membres du conseil de surveillance, qui l'ont accepté l'augmentation du plafond du capital social statutaire de la société afin de le porter de 6 000 000 euros à 20 000 000 euros.

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 ont été réalisées auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

#### INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a acquis :

- **des locaux commerciaux à usage médical** à Suresnes (92), 12, promenade Saint-Leufroy, loués au centre de dialyse Nephrocare. Ces locaux sont utilisés à des fins de centre de dialyse, usage favorisé par la stratégie de votre SCPI;
- **un plateau de bureaux** à Nantes (44), 3, rue Marguerite Thibert, loué à l'association Réseau Sécurité Naissances. Ces locaux sont utilisés par une association agissant sur l'accompagnement des mères post maternité;
- **des murs de crèche** à Noisy-le-Grand (93), 1 rue du Centre, loués au groupe La Maison Bleue;
- **un bâtiment de bureaux en indivision** à Toulouse (31), 2, place Pierre Potier, loué à la société Asten Santé. L'immeuble est utilisé à des fins de livraisons de matériels médicaux à domicile, utilité favorisée par votre société. L'autre propriétaire indivi est la SCPI Vendôme Régions gérée par Norma Capital.

### Objectifs et perspectives

L'objectif principal pour l'année 2020 est l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable), sous réserve de sa promulgation, afin de faire reconnaître la démarche inédite de votre SCPI résolument vertueuse.

La diversification du patrimoine va se poursuivre et l'utilité des investissements s'étendre.

### Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

#### VIE SOCIALE

Compte tenu des perspectives de collecte, la société de gestion a décidé de proposer à l'approbation des associés une nouvelle augmentation du plafond du capital social statutaire de la SCPI.

#### INVESTISSEMENTS

Plusieurs investissements sont en cours de concrétisation depuis la clôture de l'exercice.

## Chiffres significatifs (en euros)

### RENTABILITÉ ET PRIX DES PARTS

|   |       |
|---|-------|
| Prix de souscription au 31/12/2019                            | 200 € |
| Prix d'exécution au 31/12/2019                                | 180 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>  | 4,35% |
| Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup> | 0%    |

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

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

## BILAN AU 31/12/2019

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Capital nominal            | 4 790 340 |
| Total des capitaux propres | 4 953 263 |
| Immobilisations locatives  | 4 612 500 |
| Total du bilan             | 5 350 751 |

### Autres informations

|                       | Global    | Par part |
|-----------------------|-----------|----------|
| Bénéfice distribuable | 78 634    | 5,05     |
| Dividende distribué   | 68 394,76 | 4,39     |

### Patrimoine

|                          | Global    | Par part |
|--------------------------|-----------|----------|
| Valeur vénale/expertise  | 4 722 200 | 159,21   |
| Valeur comptable         | 4 953 263 | 167,00   |
| Valeur de réalisation    | 5 070 388 | 170,94   |
| Valeur de reconstitution | 6 012 018 | 202,69   |

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉS DES PARTS

### Évolution du capital

|  | 2018        | 2019        |
|--|-------------|-------------|
| Montant du capital nominal au 31 décembre  | 1 475 172 € | 4 790 340 € |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions    | 1 652 832 € | 4 092 800 € |
| Nombre de parts au 31 décembre   | 9 106       | 29 570      |
| Nombre d'associés au 31 décembre   | 87          | 371         |
| Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital | 49 585 €    | 409 491 €   |
| Prix d'entrée au 31 décembre   | 200 €       | 200 €       |

### Évolution de la rentabilité par part

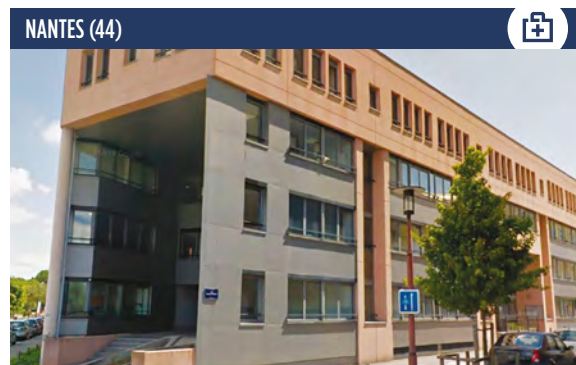
|  | 2019   |
|--|--------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier | 200 €  |
| Dividende versé au titre de l'année                            | 4,39 € |
| Rentabilité de la part <sup>(1)</sup>                          | 4,35 % |
| Report à nouveau cumulé par part                               | 0,66 € |

<sup>1</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

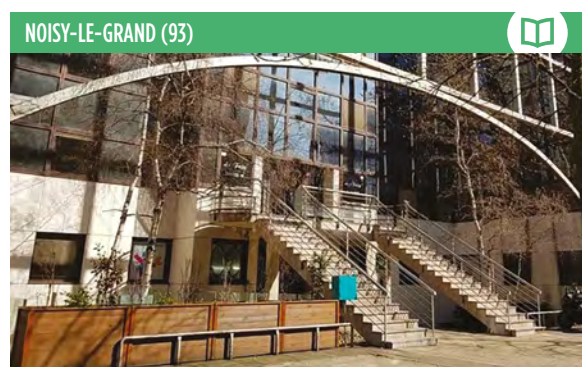
## ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DE L'ANNÉE 2019



**Adresse :** 12, promenade Saint-Leufroy  
**Date d'acquisition :** 28/05/2019  
**Prix d'acquisition AEM<sup>1</sup> :** 2 050 000 €  
**Surface :** 359 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Nephrocare



**Adresse :** 3, rue Marguerite Thibert  
**Date d'acquisition :** 12/06/2019  
**Prix d'acquisition AEM<sup>1</sup> :** 716 434 €  
**Surface :** 347 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Réseau Sécurité Naissances



**Adresse :** 1, rue du Centre  
**Date d'acquisition :** 11/12/2019  
**Prix d'acquisition AEM<sup>1</sup> :** 823 000 €  
**Surface :** 410 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Maison Bleue



**Adresse :** 2, place Pierre Potier  
**Date d'acquisition :** 20/12/2019  
**Prix d'acquisition AEM<sup>1</sup> :** 1 395 650 €  
**Surface :** 758 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Asten Santé

## COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2019)

|                   | Bureaux      | Locaux commerciaux | Locaux industriels | Totaux        |
|-------------------|--------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Paris             | -            | -                  | -                  | -             |
| Région parisienne | 15,66        | 42,25              | -                  | 57,91         |
| Province          | 42,09        | -                  | -                  | 42,09         |
| <b>TOTAL</b>      | <b>57,75</b> | <b>42,25</b>       | <b>-</b>           | <b>100,00</b> |

## GESTION DU PATRIMOINE

### Situation locative globale

|  |           |
|--|-----------|
| Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2019 (HT/HC) | 116 379 € |
| Nombre de locataires au 31/12/2019                                 | 4         |
| Taux de vacance au 31/12/2019                                      | 0 %       |
| Taux d'occupation au 31/12/2019                                    | 100%      |

### Contentieux

Néant

### Travaux sur le patrimoine

Néant

### Cession d'actifs

Néant

### Situation locative immeuble par immeuble

| Date d'acquisition | Ville                  | Adresse                     | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Locataires                 | TOF          |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------|
| 28/05/2019         | SURESNES (92150)       | 12, promenade Saint-Leufroy | 359                          | Nephrocare                 | 100 %        |
| 12/06/2019         | NANTES (44000)         | 3, rue Marguerite Thibert   | 347                          | Réseau Sécurité Naissances | 100 %        |
| 11/12/2019         | NOISY-LE-GRAND (93160) | 1, rue du Centre            | 410                          | Maison Bleue               | 100 %        |
| 20/12/2019         | TOULOUSE (31100)       | 2, place Pierre Potier      | 758                          | Asten Santé                | 100 %        |
| <b>TOTAL</b>       |                        |                             | <b>1 874</b>                 | <b>4 LOCATAIRES</b>        | <b>100 %</b> |

## RÉSULTATS FINANCIERS

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

|   | 2019        |                        | 2018         |                        |
|---|-------------|------------------------|--------------|------------------------|
|   | Montant     | % du total des revenus | Montant      | % du total des revenus |
| <b>REVENUS<sup>1</sup></b>                        |             |                        |              |                        |
| Recettes locatives brutes                         | 7,49        | 100 %                  | -            | -                      |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | -           | -                      | -            | -                      |
| Produits divers                                   | -           | -                      | -            | -                      |
| <b>TOTAL REVENUS</b>                              | <b>7,49</b> | <b>100 %</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>               |
| <b>CHARGES<sup>1</sup></b>                        |             |                        |              |                        |
| <b>Charges externes</b>                           |             |                        |              |                        |
| Commission de gestion                             | -           | -                      | -            | -                      |
| Autres frais de gestion                           | 0,96        | 13 %                   | 1,73         | N/A                    |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | -           | -                      | -            | -                      |
| Charges locatives non récupérables                | -           | -                      | -            | -                      |
| Charges financières                               | -           | -                      | -            | -                      |
| <b>Sous total charges externes</b>                | <b>0,96</b> | <b>13%</b>             | <b>1,73</b>  | <b>N/A</b>             |
| <b>Charges internes</b>                           |             |                        |              |                        |
| Amortissement net                                 | -           | -                      | -            | -                      |
| Patrimoine  | -           | -                      | -            | -                      |
| Autres  | -           | -                      | -            | -                      |
| Provisions nettes <sup>2</sup>                    | -           | -                      | -            | -                      |
| Pour travaux                                      | 0,48        | 6 %                    | -            | -                      |
| Autres  | -           | -                      | -            | -                      |
| <b>Sous total charges internes</b>                | <b>0,48</b> | <b>6 %</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>               |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                              | <b>1,44</b> | <b>19 %</b>            | <b>1,73</b>  | <b>N/A</b>             |
| <b>RÉSULTAT BRUT</b>                              | <b>6,06</b> | <b>81 %</b>            | <b>-1,73</b> | <b>N/A</b>             |
| Variation report à nouveau                        | -           | -                      | -1,73        | N/A                    |
| Variation autres réserves (éventuellement)        | -           | -                      | -            | -                      |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | -           | -                      | -            | -                      |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire  | 4,39        | 59 %                   | -            | -                      |

<sup>1</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>2</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

En nombre de parts souscrites en 2017



## Tableau d'emploi des fonds propres (en euros)

|  | Total au 31/12/2019 | Total au 31/12/2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés                          | 4 092 800           | 1 652 832           |
| Sommes restant à investir N-1            | 1 603 247           | -                   |
| + cessions d'immeubles                   | -                   | -                   |
| + financement                            | -                   | -                   |
| - commission de souscription             | 409 491             | 49 585              |
| - achat d'immeubles                      | 4 612 500           | -                   |
| - frais d'acquisition (non récupérables) | 390 738             | -                   |
| - divers (préciser)                      | -                   | -                   |
| <b>Somme restant à investir</b>          | <b>283 317</b>      | <b>1 603 247</b>    |

## 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

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

|   | (en euros)          |
|---|---------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 4 605 075,00        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 348 188,04          |
| <b>Valeur comptable</b>   | <b>4 953 263,04</b> |
| <b>Valeur comptable ramenée à une part</b>                      | <b>167,00</b>       |

### Valeur de réalisation

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

|  | (en euros)          |
|--|---------------------|
| Valeur des immeubles "actuelle"                                      | 4 722 200,00        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | 348 188,04          |
| <b>Valeur de réalisation</b>   | <b>5 070 388,04</b> |
| <b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>                      | <b>170,94</b>       |

### 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  | 390 738,42          |
| Commission de souscription TTC                                   | 550 891,68          |
| Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC | 941 630,10          |
| <b>Valeur de reconstitution</b>                                  | <b>6 012 018,14</b> |
| <b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>               | <b>202,69</b>       |

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Dispositif de contrôle interne

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

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

Le RCCI est en charge de :

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

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

### Gestion des conflits d'intérêts

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

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

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

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

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

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

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

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

#### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant 30 % de la rémunération fixe ou excédant 200 000 €.

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

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

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

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

## MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX COLLABORATEURS ET ORGANES DE DIRECTION DE NORMA CAPITAL

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 8 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 798 557,02 euros;
- une rémunération variable brute d'un montant total de 241 708 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 :

- risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi ;
- risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur de l'actif ;
- risque lié à la gestion dans la mesure où la sélection d'investissements peut se révéler moins performante.

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 ;
- la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la société de gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'assemblée générale des associés.

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

## Organisation du conseil de surveillance

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

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

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

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

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

## Profil de liquidité

La liquidité de la SCPI est organisée par la société de gestion. Au 31 décembre 2019, aucune part de la SCPI Fair Invest n'est en attente de rachat.

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

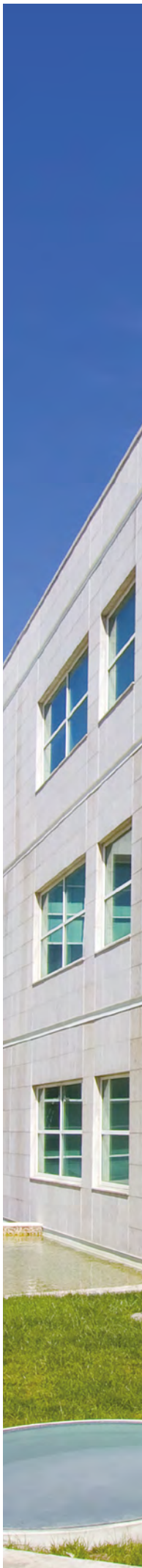
Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- 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.

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.



The image shows a modern building with a light-colored, textured facade and large windows. A large white circle is overlaid on the right side of the image, containing the title text. The background is a clear blue sky with some light clouds. The foreground shows a green lawn with some circular features, possibly part of a garden or courtyard.

RAPPORT  
DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Chères associées, chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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. 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 votre 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.

Au cours de l'exercice 2019, Fair Invest a émis 20 464 nouvelles parts et a honoré des demandes de retrait pour 256 parts.

Au cours de l'exercice, Fair Invest a investi près de 5 millions d'euros sur le marché immobilier en France, ce qui a permis d'amorcer le développement du patrimoine.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par externe en évaluation Cushman & Wakefield, fait état d'une valeur de 2 650 000 euros hors droits au 31 décembre 2019 (hors actifs de Noisy-le-Grand et Toulouse).

Le bénéfice distribuable de notre SCPI s'élève à 5,05 euros par part, la propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 4,39 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2019.

Norma Capital a décidé d'offrir à notre SCPI les frais de gestion de cette année.

Nous remercions les équipes de Norma Capital pour la gestion de notre SCPI au cours de l'exercice 2019 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 commissaires 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.

Achevé de rédiger le 15 avril 2020  
Pour le conseil de surveillance  
La Présidente  
Madame Amal Aboulkhouatem





COMPTES  
ANNUELS

# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

|   | 31/12/2019          |                     | 31/12/2018          |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | Bilan               | Estimé              | Bilan               | Estimé              |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                     |                     |                     |                     |
| Droits réel (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)                                      | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Immobilisations en cours (dont promesses)   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Amortissements droits réels   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Concessions   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Amortissements concessions  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Constructions sur sol d'autrui  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Amortissement de construction sur sol d'autrui  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Terrains et constructions locatives   | 4 612 500,00        | 4 722 200,00        | -                   | -                   |
| Immobilisations en cours (dont promesses)   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>Immobilisations locatives</b>  | <b>4 612 500,00</b> | <b>4 722 200,00</b> | -                   | -                   |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Gros entretiens   | -7 425,00           | -7 425,00           | -                   | -                   |
| Autres provisions pour risques et charges   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  | <b>-7 425,00</b>    | <b>-7 425,00</b>    | -                   | -                   |
| Immobilisations financières contrôlées  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Provisions pour risques et charges  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Titres financiers contrôlés   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>TOTAL I</b>  | <b>4 605 075,00</b> | <b>4 714 775,00</b> | -                   | -                   |
| <b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 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                               | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>TOTAL II</b>   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                     |                     |                     |                     |
| 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            | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Locataires et comptes rattachés   | 11 045,40           | 11 045,40           | -                   | -                   |
| Autres créances   | 196 462,89          | 196 462,89          | 29                  | 29                  |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>Créances</b>   | <b>207 508,29</b>   | <b>207 508,29</b>   | <b>29</b>           | <b>29</b>           |
| Valeurs mobilières de placement   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Fonds de remboursement  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Autres disponibilités   | 538 167,92          | 538 167,92          | 1 652 644,40        | 1 652 644,40        |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   | <b>538 167,92</b>   | <b>538 167,92</b>   | <b>1 652 644,40</b> | <b>1 652 644,40</b> |
| <b>TOTAL III</b>  | <b>745 676,21</b>   | <b>745 676,21</b>   | <b>1 652 673,40</b> | <b>1 652 673,40</b> |
| <b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>  |                     |                     |                     |                     |
| Provisions générales pour risques et charges  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Dettes financières  | -88 848,29          | -88 848,29          | -                   | -                   |
| Dettes d'exploitation   | -290 211,38         | -290 211,38         | 65 184,94           | 65 184,94           |
| Dettes diverses   | -18 428,50          | -18 428,50          | 0,10                | 0,10                |
| <b>Dettes</b>   | <b>-397 488,17</b>  | <b>-397 488,17</b>  | <b>65 185,04</b>    | <b>65 185,04</b>    |
| <b>TOTAL IV</b>   | <b>-397 488,17</b>  | <b>-397 488,17</b>  | <b>65 185,04</b>    | <b>65 185,04</b>    |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>  |                     |                     |                     |                     |
| Charges constatées d'avance   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Produits constatés d'avance   | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)                                    | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>TOTAL V</b>  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>Capitaux propres (I+II+III-IV-V)</b>   | <b>4 953 263,04</b> | -                   | <b>1 587 488,36</b> | -                   |
| <b>Valeur estimée du patrimoine</b>   | -                   | <b>5 062 963,04</b> | -                   | <b>1 587 488,36</b> |



## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EUROS)

|  | Situation<br>d'ouverture<br>au 01/01/2019 | 4 <sup>e</sup> acompte<br>2019 | Affectation<br>résultat<br>N-1 | Souscription<br>de la<br>période | Acompte<br>sur dividendes<br>2019 | Retraits          | Situation<br>de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|---|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--|
| <b>Capital</b>   | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Capital souscrit   | 1 475 172,00                              | -                              | -                              | 3 356 640,00                     | -                                 | -41 472,00        | 4 790 340,00                             |
| Capital en cours de souscription                                       | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| <b>Primes d'émission</b>   | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Primes d'émission  | 177 659,50                                | -                              | -                              | 785 867,00                       | -                                 | -4 554,00         | 958 972,50                               |
| Primes d'émission en cours de souscription                             | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Prélèvement sur prime d'émission                                       | -49 584,94                                | -                              | -                              | -800 229,88                      | -                                 | -                 | -849 814,82                              |
| <b>Écarts d'évaluation</b>   | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Écart de réévaluation  | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif                           | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| <b>Primes de Fusion</b>  | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Primes de Fusion   | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| <b>Fonds de remboursement<br/>prélevé sur le résultat distribuable</b> | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| <b>Plus ou moins values réalisées<br/>sur cessions d'immeubles</b>     | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| <b>Réserves</b>  | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| <b>Report à nouveau</b>  | -   | -                              | -15 758,20                     | -                                | -                                 | -                 | -15 758,20                               |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Résultat de l'exercice 2018  | -15 758,20                                | -                              | 15 758,20                      | -                                | -                                 | -                 | -  |
| Acomptes sur distribution  | -   | -                              | -                              | -                                | 24 869,00                         | -                 | -24 869,00                               |
| Résultat de l'exercice 2019  | -   | -                              | -                              | -                                | -                                 | -                 | 94 392,56                                |
| <b>TOTAL</b>   | <b>1 587 488,36</b>                       | <b>-</b>                       | <b>-</b>                       | <b>3 342 277,12</b>              | <b>24 869,00</b>                  | <b>-46 026,00</b> | <b>4 953 263,04</b>                      |

## ÉTAT DES ENGAGEMENTS (EN EUROS)

### Engagements hors bilan

|   | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------|------------|
| <b>Dettes garanties</b>                                 | -          | -          |
| <b>Emprunts à taux fixe</b>                             | -          | -          |
| Privilèges de prêteur de denier                         | -          | -          |
| Hypothèques   | -          | -          |
| <b>Emprunts à taux variable</b>                         | -          | -          |
| Privilèges de prêteur de denier                         | -          | -          |
| Hypothèques   | -          | -          |
| <b>Swap de taux d'intérêts (montant nominal)</b>        | -          | -          |
| <b>Engagements donnés (achats)</b>                      | -          | -          |
| Offres signées  | -          | -          |
| Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes | -          | -          |
| Garanties locatives                                     | -          | -          |
| <b>Engagements reçus (ventes)</b>                       | -          | -          |
| Offres signées  | -          | -          |
| Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes | -          | -          |
| Garanties locatives                                     | -          | -          |
| <b>Garanties données</b>                                | -          | -          |
| <b>Garanties reçues</b>                                 | -          | -          |
| <b>Aval, cautions</b>                                   | -          | -          |

### Dettes garanties

Néant

### Engagements donnés

Néant

### Engagements reçus

Néant

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

|  | 31/12/2019        | 31/12/2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES</b>                   | <b>149 358,93</b> | -                 |
| Loyers   | 116 378,67        | -                 |
| Charges facturées  | 32 980,26         | -                 |
| Produits des participations contrôlés                                      | -                 | -                 |
| Produits annexes   | -                 | -                 |
| Reprises de provisions   | -                 | -                 |
| Transferts de charges immobilières   | -                 | -                 |
| <b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>   | <b>40 025,26</b>  | -                 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | 32 600,26         | -                 |
| Travaux de gros entretiens   | -                 | -                 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | -                 | -                 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                              | 7 425,00          | -                 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers      | -                 | -                 |
| Autres charges immobilières  | -                 | -                 |
| Dépréciation des créances douteuses  | -                 | -                 |
| Dépréciation des titres de participations contrôlés                        | -                 | -                 |
| <b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>                       | <b>109 333,67</b> | -                 |
| <b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   | <b>800 231,37</b> | <b>49 584,94</b>  |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                   | -                 | -                 |
| Reprises de provisions d'exploitation                                      | -                 | -                 |
| Transfert de charges d'exploitation  | 800 229,88        | 49 584,94         |
| Autres produits  | 1,49              | -                 |
| <b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>   | <b>815 172,48</b> | <b>65 343,14</b>  |
| Commissions de la société de gestion                                       | -                 | 49 584,94         |
| Charges d'exploitation de la société                                       | 815 172,48        | 15 758,20         |
| Diverses charges d'exploitation  | -                 | -                 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                | -                 | -                 |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    | -                 | -                 |
| Dépréciation des créances douteuses  | -                 | -                 |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b> | <b>-14 941,11</b> | <b>-15 758,20</b> |
| <b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>   | -                 | -                 |
| Dividendes des participations non contrôlés                                | -                 | -                 |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   | -                 | -                 |
| Reprises des provisions sur charges financières                            | -                 | -                 |
| Autres produits  | -                 | -                 |
| <b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>  | -                 | -                 |
| Charges d'intérêts des emprunts  | -                 | -                 |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    | -                 | -                 |
| Charges financières  | -                 | -                 |
| Dépréciations  | -                 | -                 |
| <b>Résultat financier C = (I-II)</b>                                       | -                 | -                 |
| <b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  | -                 | -                 |
| Produits exceptionnels   | -                 | -                 |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                     | -                 | -                 |
| <b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>  | -                 | -                 |
| Charges exceptionnelles  | -                 | -                 |
| Dotations aux amort. et prov. charges exceptionnelles                      | -                 | -                 |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>                                    | -                 | -                 |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>  | <b>94 392,56</b>  | <b>-15 758,20</b> |

## ANNEXES FINANCIÈRES

### Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes annuels 2019, 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<sup>er</sup> 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.

#### 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 recouplement 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.

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2019

|                                     | 31/12/2019         |                    |                                  | 31/12/2018         |                  |                                  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------------|
|                                     | Valeurs comptables | Valeurs estimées   | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Surface totale (m <sup>2</sup> ) |
| Terrains et constructions locatives | -                  | -                  | -                                | -                  | -                | -                                |
| Bureaux                             | 2 662 500 €        | 2 752 200 €        | 1 515                            | -                  | -                | -                                |
| Entrepôts                           | -                  | -                  | -                                | -                  | -                | -                                |
| Locaux commerciaux                  | 1 950 000 €        | 1 970 000 €        | 359                              | -                  | -                | -                                |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>4 612 500 €</b> | <b>4 722 200 €</b> | <b>1 874</b>                     | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>-</b>                         |

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

| Ville               | Adresse                     | Locataires                 | Date acquisition | Typologie | Surface      | Valeur comptable   | Valeur d'expertise |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|-----------|--------------|--------------------|--------------------|
| SURESNES (92)       | 12, promenade Saint-Leufroy | Nephrocare                 | 28/05/2019       | Commerce  | 359          | 1 950 000 €        | 1 970 000 €        |
| NANTES (44)         | 3, rue Marguerite Thibert   | Réseau Sécurité Naissances | 12/06/2019       | Bureaux   | 347          | 650 000 €          | 680 000 €          |
| NOISY-LE-GRAND (93) | 1, rue du Centre            | Maison Bleue               | 11/12/2019       | Bureaux   | 410          | 730 000 €          | 765 000 €          |
| TOULOUSE (31)       | 2, place Pierre Potier      | Asten Santé                | 20/12/2019       | Bureaux   | 758          | 1 282 500 €        | 1 307 200 €        |
| <b>TOTAL</b>        |                             |                            |                  |           | <b>1 874</b> | <b>4 612 500 €</b> | <b>4 722 200 €</b> |

## Placements immobiliers (en euros)

|   | Valeurs brutes<br>au 01/01/2019 | Augmentations       | Diminutions | Valeurs brutes<br>au 31/12/2019 |
|---|---------------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------|
| Terrains et constructions locatives <sup>1</sup>          | -                               | 4 612 500,00        | -           | 4 612 500,00                    |
| Amodiations   | -                               | -                   | -           | -                               |
| Agencements , aménagements sur constructions <sup>2</sup> | -                               | -                   | -           | -                               |
| Immobilisations en cours                                  | -                               | -                   | -           | -                               |
| <b>TOTAL</b>  | -                               | <b>4 612 500,00</b> | -           | <b>4 612 500,00</b>             |

<sup>1</sup> Terrains et constructions locatives : ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

<sup>2</sup> Agencement et aménagements : ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

## Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

|                                  | Montant provision<br>01/01/2019 | Dotation     | Reprise | Montant provision<br>31/12/2019 |
|----------------------------------|---------------------------------|--------------|---------|---------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | -                               | 1 500        | -       | 1 500                           |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | -                               | 500          | -       | 500                             |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | -                               | 500          | -       | 500                             |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | -                               | 4 125        | -       | 4 125                           |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | -                               | 800          | -       | 800                             |
| <b>TOTAL</b>                     | -                               | <b>7 425</b> | -       | <b>7 425</b>                    |

## Immobilisations financières

Néant

## Créances (en euros)

| Décomposition des postes du bilan    | 31/12/2019       | 31/12/2018 |
|--------------------------------------|------------------|------------|
| Créances locataires                  | 11 045,40        | -          |
| Créances douteuses                   | -                | -          |
| Dépréciation des créances locataires | -                | -          |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>11 045,40</b> | <b>-</b>   |

| Décomposition des postes du bilan | 31/12/2019        | 31/12/2018   |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| Autres créances                   | -                 | -            |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | -                 | -            |
| États et autres collectivités     | 141 093,62        | 29,00        |
| Syndics                           | 35 068,49         | -            |
| Autres débiteurs                  | 20 300,78         | -            |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>196 462,89</b> | <b>29,00</b> |

## Valeurs mobilières de placement et disponibilités

| Variation de placement et disponibilités | 31/12/2018          | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | 31/12/2019        |
|--|---------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Valeur mobilières de placement           | -                   | -                      | -                     | -                 |
| Autres disponibilités                    | 1 652 644,40        | -                      | 1 114 476,48          | 538 167,92        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1 652 644,40</b> | <b>-</b>               | <b>1 114 476,48</b>   | <b>538 167,92</b> |

## Dettes financières (en euros)

| Décomposition des postes du bilan  | 31/12/2019       | 31/12/2018 |
|--|------------------|------------|
| Emprunts   | -                | -          |
| Concours bancaires courants  | -                | -          |
| <b>Total des dettes envers les établissements de crédit <sup>1</sup></b> | <b>-</b>         | <b>-</b>   |
| <b>Total des dépôts de garanties reçus</b>                               | <b>88 848,29</b> | <b>-</b>   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>88 848,29</b> | <b>-</b>   |

<sup>1</sup> Le solde des emprunts inclut des intérêts courus non échus de l'exercice.

## Dettes d'exploitation (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 31/12/2019        | 31/12/2018       |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Locataires créditeurs             | 73 129,67         | -                |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 212 732,26        | 65 184,94        |
| États et autres collectivités     | 4 349,45          | -                |
| Autres créditeurs                 | 18 428,50         | -                |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>308 639,88</b> | <b>65 184,94</b> |

## 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 2019 :

- commission de gestion : Néant
- commission de souscription : 409 991 €

## Présentation des événements importants survenus après la clôture

La pandémie de Covid-19 produit des effets déjà très significatifs sur l'économie. Les gouvernements se mobilisent pour y faire face.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- Des impacts directs et immédiats sur certains secteurs d'activité tels que : tourisme, loisirs, événementiel, commerce de détail, transports.
- Des effets diffus tels que : fermetures temporaires de sites, perturbation de la chaîne d'approvisionnement, indisponibilité de la main-d'œuvre, baisse de la demande de certains produits et services, difficulté de trésorerie des débiteurs, baisse des marchés boursiers.
- Et plus généralement un ralentissement d'ensemble de l'économie et des incertitudes accrues quant à la durée et l'intensité de la perturbation des activités économiques.

Au niveau de la société, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs (ou de l'actif ou du patrimoine détenu indirectement).

À la date du présent rapport, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. L'ensemble des locataires sont à jour de leurs loyers à l'exception de la crèche Maison Bleue pour laquelle une négociation est en cours au sujet des loyers pendant le trimestre sa fermeture.

Un acompte sur dividendes d'un montant de 43 525,76 € a été distribué en date 22/01/2020 au titre du quatrième trimestre 2020.





RAPPORT  
DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI FAIR INVEST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 18 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

### Fondement de l'opinion

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment,

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.

### Vérification 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 arrêté le 18 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 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.

Fait à Paris La Défense, le 17 juillet 2020

**Le commissaire aux comptes**  
**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**

# NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.



A modern multi-story building with balconies and glass railings is visible on the left side of the image. The building has a mix of light-colored stone or concrete panels and dark brown accents. In the foreground, there is a lush garden with various green plants and a small water feature with a wooden walkway. The sky is a mix of blue and orange, suggesting a sunset or sunrise. A large white circle is overlaid on the right side of the image, containing the text.

ORDRE DU JOUR  
ET PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

## ORDRE DU JOUR

### 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 2019 et desdits rapports;
2. Quitus au conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2019;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019;
6. Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées; Approbation dudit rapport;
7. Pouvoirs en vue des formalités légales.

### En assemblée générale extraordinaire

8. Approbation de l'augmentation du capital social statutaire de la société;
9. Modifications statutaires corrélatives;
10. Pouvoirs en vue des formalités légales.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

### Assemblée générale ordinaire annuelle du 22 septembre 2020

#### 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 2019 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 2019 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 2019**

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 2019.

#### TROISIÈME RÉSOLUTION

##### **Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2019**

L'assemblée générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2019 s'élevant à 4 790 340 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 :  
4 953 263,04 euros, soit 167,00 euros/part ;
- valeur de réalisation :  
5 070 388,04 euros soit 170,94 euros/part ;
- valeur de reconstitution :  
6 012 018,14 euros soit 202,69 euros/part.

#### CINQUIÈME RÉSOLUTION

##### **Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

L'assemblée générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 94 392,56 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur débiteur de 15 758,20 euros formant ainsi un bénéfice distribuable de 78 634,36 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 78 634,36 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés :  
68 394,76 euros
- Report à nouveau : 10 239,60 euros

L'assemblée générale prend acte que deux acomptes trimestriels ont été versés aux associés au cours de l'exercice écoulé pour un montant de 68 394,76 euros à valoir sur la distribution actée ce jour. Le solde s'élevant à euros sera affecté au report à nouveau qui s'élèvera ainsi à 10 239,60 euros. En conséquence, le taux de distribution ressort à 86,98%.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ; approbation dudit rapport

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

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs en vue des formalités légales

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



## Assemblée générale extraordinaire annuelle du 22 septembre 2020

### HUITIÈME RÉOLUTION

#### Approbation de l'augmentation du capital social statuaire de la société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport spécial de la société de gestion ;
- du projet des nouveaux statuts modifiés de la SCPI ;

décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information, conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers de porter le montant du capital social statuaire de la société à cinquante millions d'euros (50 000 000 €)

### NEUVIÈME RÉOLUTION

#### Modifications statutaires corrélatives

En conséquence de la décision prise sous le précédente résolution, l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les statuts de la société comme suit :

| Rédaction Précédente   | Nouvelle rédaction   |
|--|--|
| <b>ARTICLE 6.2 Capital social statuaire</b>  |  |
| Le capital social maximum statuaire est fixé à vingt millions (20 000 000) euros.  | 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 vingt millions (20 000 000) euros par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. | 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.  | 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.  |

### DIXIÈME RÉOLUTION

#### Pouvoirs en vue des formalités légales

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original 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 taking notes.





**NORMACAPITAL**

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](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.



Imprimé sur papier recyclé Federigoni Freelife Velum White

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)