



# Rapport Annuel 2022





# Sommaire



|   |           |
|---|-----------|
| Lettre aux associés   | 4         |
| <b>01. 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 2022   | 10        |
| Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel    | 11        |
| <b>02. Rapport de Finance Responsable</b>                                   | <b>13</b> |
| Contexte réglementaire  | 14        |
| Label ISR Immobilier  | 15        |
| Investissements   | 15        |
| <b>03. Rapport de gestion</b>   | <b>17</b> |
| Informations générales  | 18        |
| Évolution du capital et marchés des parts                                   | 19        |
| Acquisitions réalisées au cours de l'année 2022                             | 20        |
| Composition du patrimoine au 31 décembre 2022                               | 20        |
| Gestion du patrimoine   | 21        |
| Résultats financiers  | 22        |
| Valeurs de la SCPI  | 23        |
| Informations complémentaires  | 24        |
| <b>04. Rapport du Conseil de Surveillance</b>                               | <b>27</b> |
| <b>05. Comptes Annuels</b>  | <b>29</b> |
| État du patrimoine au 31 décembre 2022                                      | 30        |
| Tableau de variation des capitaux propres                                   | 31        |
| État des engagements  | 32        |
| Compte de résultat de l'exercice  | 33        |
| Annexes financières   | 34        |
| <b>06. Rapports du Commissaire aux Comptes</b>                              | <b>37</b> |
| Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels                  | 38        |
| Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées | 40        |
| <b>07. Ordre du jour et projet de résolutions</b>                           | <b>41</b> |
| Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte                                 | 42        |
| Projet de résolutions   | 42        |
| Annexe - Caractéristiques environnementales et/ou sociales                  | 44        |

## Lettre aux associés

Cher.e.s associé.e.s,

Nous sommes heureux de présenter notre Rapport Annuel 2022 qui dresse le bilan de l'année passée. Nous sommes fiers d'annoncer que votre SCPI, Fair Invest, a été de nouveau récompensée par plusieurs médias renommés pour sa qualité et sa stratégie de gestion. Elle a remporté de nombreux prix tels que le Grand Prix de la Durabilité, le Top d'Or SCPI Ecoresponsable - SCPI Spécialisées, le Grand Prix du Jury - SCPI Spécialisées et le Top d'Or Meilleure relation associés - SCPI Spécialisées.

Votre SCPI a recueilli cette année 681 nouveaux souscripteurs pour atteindre une capitalisation totale de près de 63 millions d'Euros.

En ce qui concerne les investissements, votre SCPI a étendu son parc immobilier en 2022 avec l'acquisition de neuf nouveaux actifs dans le secteur de la santé et du bien-être. Votre SCPI compte désormais un total de 27 actifs, représentant plus de 16 700m<sup>2</sup> de surface globale, et accueille 29 locataires.

En termes de performances, votre SCPI a offert un taux de distribution de 4,72 %, ce qui équivaut à un dividende annuel global de 9,43 €/part en pleine jouissance sur l'année. Le délai de jouissance de votre SCPI a été modifié au cours du premier trimestre et évolue désormais au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois à compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription. Cette modification a pris effet à partir du 1<sup>er</sup> avril 2022 et concerne tous les associés souscrivant à partir de cette date.

Par ailleurs, votre SCPI a affiché un taux de recouvrement des loyers de 100 %, grâce à sa gestion locative efficiente.

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire de votre SCPI se sont tenues les 23 et 30 juin derniers, et l'ensemble des points à l'ordre du jour ont été approuvés.

Votre société a également emménagé dans de nouveaux locaux situés au 18-20, place de la Madeleine à Paris 8<sup>e</sup>.

En novembre 2022, un deuxième audit annuel de suivi a été mené dans le cadre de la labellisation ISR obtenue en novembre 2020, qui s'est déroulé avec succès. Pour l'année 2023, votre SCPI poursuivra son développement en investissant dans des secteurs et activités socialement utiles, notamment dans la santé et l'éducation.

Grâce au partenariat signé avec MedCorner City en décembre 2021, votre SCPI installera des maisons médicales pluridisciplinaires de proximité sur l'ensemble du territoire national, dans le but de lutter contre les déserts médicaux et d'offrir un accès aux soins de santé à tous. Une première maison de santé a été réceptionnée en décembre 2022 dans la ville de Villenave-d'Ornon (33).

Le rapport annuel 2022 de la SCPI Fair Invest témoigne de performances solides et encourageantes au cours de l'année écoulée. Les résultats sont très positifs, avec des récompenses de renom et des réalisations notables dans différents domaines. La SCPI a réussi à atteindre des objectifs ambitieux en termes de capitalisation et de croissance, tout en étendant son parc immobilier dans des secteurs qui ont une utilité sociale et en maintenant un taux de recouvrement élevé. Les chiffres de performance financière confirment la solide stratégie de gestion, ainsi que de la résilience du portefeuille immobilier de la SCPI. Enfin, la SCPI est un exemple de responsabilité sociale, qui s'engage à promouvoir des solutions immobilières ayant un impact positif sur la société.

Bonne lecture,



### Récompenses SCPI Fair Invest



Le Grand Prix de la Durabilité



Le Top d'Or SCPI Ecoresponsable - SCPI Spécialisées



Grand Prix du Jury - SCPI Spécialisées



Top d'Or Meilleure relation associés - SCPI Spécialisées

---

# Présentation



01

# Évolution du marché immobilier et de son environnement

Nous vous présentons ci-dessous des extraits des études de marché réalisées par l'expert Cushman & Wakefield et par Avison Young.

## Contexte économique

### Panorama économique : forte résilience sur fond de choc énergétique mondial qui perdure

La France a échappé à la récession malgré les incertitudes liées à la crise de l'énergie, au ralentissement de l'activité économique mondiale et au resserrement des conditions de financement. Avec 2 trimestres négatifs mais non consécutifs (- 0,2 % au T1 et T4), la croissance s'établit en fin d'année selon l'INSEE à + 2,5 % (contre + 3,3 % en zone Euro), portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée par le poids la facture énergétique supplémentaire (hors électricité) estimé à 1,9 % du PIB par rapport à 2021 (Banque de France).

Face à une dette publique exponentielle et selon les recommandations du FMI, l'arrêt des soutiens massifs accordés aux entreprises et aux ménages met fin au « quoi qu'il en coûte », privilégiant les aides ciblées dans un contexte inflationniste encore élevé. La hausse des prix s'établit en France à + 5,3 % en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4 %, mais qui devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer. L'inflation continue de brider la consommation des ménages (+ 2,2 % en 2022 vs + 5,2 % en 2021) qui, malgré la revalorisation de certains salaires, puisent dans leur épargne pour compenser la baisse du pouvoir d'achat (- 0,6 % par habitant en 2022).

La détérioration progressive des indicateurs économiques pèse sur le moral des ménages, en baisse de 13 points en moyenne par rapport à 2021, alors que le climat des affaires affiche une stabilité relative (- 0,75 pts en 2022). Sur fonds de réforme des retraites et d'attentes de revalorisation salariale, la grogne sociale monte graduellement et l'année 2023 pourrait connaître quelques troubles venant accentuer les problématiques existantes.

Le marché de l'emploi quant à lui reste très vigoureux, même si le rythme de croissance faiblit depuis 2021. Le taux de chômage se stabilise à 7,3 % en fin d'année, évoluant au même rythme que la population active. En parallèle, les défaillances d'entreprises s'accroissent (+ 48 % en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie.

### Des banques centrales décidées à relever les taux d'intérêt pour faire retomber la fièvre inflationniste

Jusqu'à présent, les banques centrales ont choisi de privilégier le combat contre la poussée inflationniste, qui non jugulée, constitue une menace pour la stabilité financière et la croissance économique. Des resserrments monétaires successifs ont été menés des deux côtés de l'Atlantique et semblent donner de premiers résultats, à commencer par les Etats-Unis. 4 tours de vis auront été nécessaires à la Banque centrale européenne (BCE) pour ramener ses taux à un niveau considéré comme neutre pour l'économie (de - 0,50 % à 2 % en décembre 2022). Une telle politique n'étant pas sans risques pour le système financier, les banques centrales vont devoir définir jusqu'où elles sont prêtes à relever leurs taux afin de maintenir l'inflation autour d'un seuil « acceptable » de 2 % pour la zone euro, sans dégrader l'activité et l'emploi.

Les incertitudes sont si nombreuses que le risque d'une hausse des taux plus forte que nécessaire pourrait précipiter certains pays dans la récession. L'évolution de l'inflation sous-jacente sera déterminante dans l'appréhension des risques et la mise en place des politiques pour atteindre l'objectif de stabilité monétaire souhaité. Les marchés espèrent que le risque inflationniste incitera les banques centrales à marquer une pause dans leur rythme forcené de redressement des taux directeurs, afin de favoriser les conditions de financement par une détente des taux souverains. La baisse des prix de l'énergie amorcée à l'automne devrait aller dans le même sens.

Les taux d'intérêt ont connu un pic inédit fin 2022, à plus de 3 % pour l'OAT et plus de 2 % pour l'Euribor, réduisant fortement le spread avec les taux de rendement prime du marché immobilier. La détente constatée sur les premiers jours de 2023 devrait se confirmer et redonner un peu de souffle au marché de l'investissement.

## Bureaux - Régions

**Un marché qui se cherche face à la dualisation du sous-jacent locatif**  
L'investissement en bureaux n'a pas échappé au sévère coup de frein du 4<sup>e</sup> trimestre, après déjà un début d'année poussif : avec moins de 14 Mds € engagés, 2022 enregistre la 3<sup>e</sup> année de baisse consécutive, signe d'un marché qui s'interroge face aux mutations des usages à l'œuvre (développement du télétravail et du flex office, impératifs du décret tertiaire, besoins d'attractivité des talents). Cette prudence renforcée des investisseurs se concrétise notamment par le poids renforcé de Paris intra-muros, qui continue de concentrer près de la moitié de l'activité. Le flight to quality bénéficie au QCA et plus largement à Paris Centre Ouest, mais surtout au Sud et au Nord-Est de la capitale. Les Régions continuent de se positionner comme une alternative de plus en plus crédible, totalisant 3,4 Mds € échangés, une performance dans la droite ligne de l'activité pré-Covid. Les périphéries franciliennes pâtissent en revanche du niveau élevé de leur vacance locative, à l'instar du Croissant Ouest et surtout de la 1<sup>ère</sup> Couronne. La dynamique du marché de l'investissement tertiaire se calque donc sur celle du marché locatif, qui redonne clairement la priorité à la centralité et à la qualité urbaine des localisations.

## Commerces

### La fin du retail bashing ?

2022 se positionne comme la 3<sup>e</sup> meilleure année de la décennie en termes de volumes transactionnés en murs de commerces (5,6 Mds €), grâce notamment au retour de transactions prime, pour certaines initiées fin 2021 à un moment où la dynamique post-covid était en pleine effervescence. Ainsi, l'activité s'est concentrée principalement sur les 9 premiers mois, alors que le marché s'est fortement contracté au 4<sup>e</sup> trimestre, sous l'effet de l'inflation galopante et de la remontée des taux. Au final, la part du commerce dans l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé dépasse son niveau d'avant crise, s'élevant à 22 %.

Cette performance exceptionnelle est en partie liée au retour des grandes opérations (> 100 M€) : 16 vs 7 sur les deux dernières années, dont 3 > 200 M€. Les investisseurs français sont très majoritaires et en hausse (76 % contre 60 % en moyenne sur 10ans). Les pure players du retail sont par ailleurs très actifs sur le marché car ils sont plus à même d'identifier aisément les affaires au juste prix.

L'année 2022 a été marquée par la reprise des volumes investis en centres-villes, à la faveur d'une transaction > 600 M € sur l'avenue des Champs-Élysées, qui peine malgré tout à retrouver le niveau pré-pandémie (28 % en 2022 contre plus de 40 % alors) malgré l'excellente dynamique locative en lien avec la perspective des JO. Les investisseurs sont également toujours très friands d'actifs à dominante alimentaire (13 % des volumes). Les centres commerciaux ont renoué avec leur niveau de 2020 (29 %), grâce à 6 opérations > 100M €, dont un tiers d'arbitrages réalisés par URW (Carré Sénart et V2). La valeur sûre reste et restera le parc d'activités périphériques et sa promesse de prix bas (21 % du total investi), avec 4 opérations d'envergure, dont les parcs franciliens «Shopping Park» Carré Sénart, «Mon Beau Buchelay» et «Enox».

Face au renchérissement du coût de l'argent, le commerce n'a pas échappé à la hausse des taux de rendement entamée en 2022, qui ne devrait pas s'inverser dans les mois à venir. Il n'en demeure pas moins parmi les classes d'actifs les plus attractives, proposant les taux de rendement les plus élevés.



## Logistique

### Pause enclenchée, dans l'attente d'une stabilisation de l'environnement financier

Sur le front de l'investissement, la fin d'année a également marqué un net ralentissement : seuls 1,1 Md € d'engagement ont été recensés au 4<sup>e</sup> trimestre, un volume divisé de moitié sur 12 mois. Mais qui porte tout de même la performance annuelle après de 5 Mds €, un niveau qui atteste de la nouvelle dimension acquise par la classe d'actifs logistique auprès des investisseurs.

Face à la forte remontée des taux enclenchée depuis la mi-2022, les investisseurs se trouvent confrontés à une vraie problématique de risques et de coût de l'argent, en particulier pour les gros volumes, qui ne peuvent pas se faire en full equity. Certains, en particulier internationaux, se sont mis en pause, dans un mouvement de *back to home* traditionnel, et face à la difficulté pour les acteurs leveragés de se positionner en raison de l'évolution très rapide des coûts de financement.

Dans ce contexte, les taux de rendement ont enclenché leur décompression rapide : + 90 pbs sur 9 mois, portant le prime à 3,90 % fin 2022. Et certains investisseurs Value Add cherchent désormais à arbitrer, pour anticiper toute nouvelle dégradation des valorisations. En face, des equity players type SCPI, qui cherchent à s'exposer davantage à la logistique mais avaient du mal à se montrer concurrentiels au vu de leurs exigences incompressibles de rendement, ont désormais une carte à jouer.

Car, rappelons-le, les fondamentaux locatifs de la logistique restent bons : outre le soutien offert par la solidité du potentiel de progression des loyers, le marché dispose de relais de croissance, comme les opérations portant sur la logistique du dernier Km, les projets de développement sur des friches industrielle ou la restructuration d'existant pour se conformer aux critères ESG. Sans compter que le marché ne se trouve pas totalement à l'arrêt faute de liquidités, comme en 2008-2009. Mais les gros portefeuilles vont manquer à l'appel pour booster les volumes, au moins sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## Santé

L'investissement dans des actifs immobiliers autres qui dépassent les limites des secteurs immobiliers traditionnels prend de l'ampleur. Le domaine de la santé reçoit de plus en plus d'attention en raison de sa résistance aux récessions et de ses propriétés face à la demande. Et ce secteur illustre bien comment les analyses peuvent aider les investisseurs immobiliers à identifier les opportunités et comprendre la complexité des marchés non traditionnels.

Les investisseurs immobiliers ciblent de plus en plus les secteurs où leurs rendements sont liés plus étroitement aux activités d'affaires sous-jacentes de l'occupant. Le secteur de la santé en est un bon exemple. Dans ce domaine, plusieurs facteurs sont réunis pour faire augmenter la demande et changer la structure de l'approvisionnement dans l'industrie de façon à créer des opportunités pour les investisseurs immobiliers.

Les détails varient selon le pays en raison des systèmes de santé qui diffèrent, mais le changement est indéniable partout et de nombreux moteurs de demande sont présents partout en Occident. Concrètement, nous pouvons voir le vieillissement de la population occidentale coïncider avec un plus grand apport du privé en services de santé, même dans les pays comme le Royaume-Uni, où les services de base en santé sont offerts universellement par le gouvernement.

La pandémie de Covid-19 a occasionné une demande supplémentaire pour des services et un retard des soins pour d'autres problèmes de santé. Le règlement de ce retard est en cours. Les longues listes d'attente poussent ceux qui peuvent se le permettre à obtenir des soins au privé. La pression sur les finances publiques et l'innovation croissante pour diagnostiquer et soigner les problèmes de santé, dont une bonne partie peut maintenant se faire à l'extérieur du cadre hospitalier, donne un coup de pouce additionnel à la restructuration du secteur médical. Tout cela se déroule dans une population de plus en plus nantie qui se soucie de sa santé et investit dans celle-ci plus que jamais.

# 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.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI Fair Invest ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI. La SCPI Fair Invest prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

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

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

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

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

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

Ainsi les activités suivantes seront exclues du champ patrimonial :

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

En revanche elle favorisera les activités suivantes :

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

La Société de Gestion évitera de placer sa trésorerie sur des valeurs financières produisant des intérêts.

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

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



## Organes de gestion et de contrôle

---

### SCPI Fair Invest

La SCPI Fair Invest est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 13 juillet 2018 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 434 640. Le visa AMF a été obtenu le 6 novembre 2018 sous le numéro SCPI n°18-29. Son siège social est situé au 18-20 Place de la Madeleine, à Paris (75008).

### Conseil de Surveillance

#### Membres

- Madame Amal ABOULKHOUEM, Présidente du Conseil de Surveillance ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM.
- La société JVAN DYK, représentée par Monsieur Henri TIESSEN ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Damien GIRARD ;
- Monsieur François ANGOUVENT ;
- Madame Khadija GENDRE.

### Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

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

### Commissaires aux Comptes

Titulaire : KPMG SA.  
Suppléant : Salustro Reydel.

### Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

### Dépositaire

Société Générale Securities Services.

### Personne en charge de l'information

Faiz HEBBADJ, Président de Norma Capital,  
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),  
01.42.93.00.77

## Chiffres clés au 31 décembre 2022



27 actifs immobiliers  
(dont VEFA)



29 locataires



1 935 associés



Capitalisation  
62,7 M€



Délai de jouissance :  
1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>e</sup> mois<sup>1</sup>



TOF :  
100 %



Endettement  
statutairement exclu



200 € la part<sup>2</sup>



Distribution  
9,43 €/part



Taux de distribution<sup>3</sup>  
4,72 %<sup>4</sup>



313 481 parts

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

### Répartition thématique



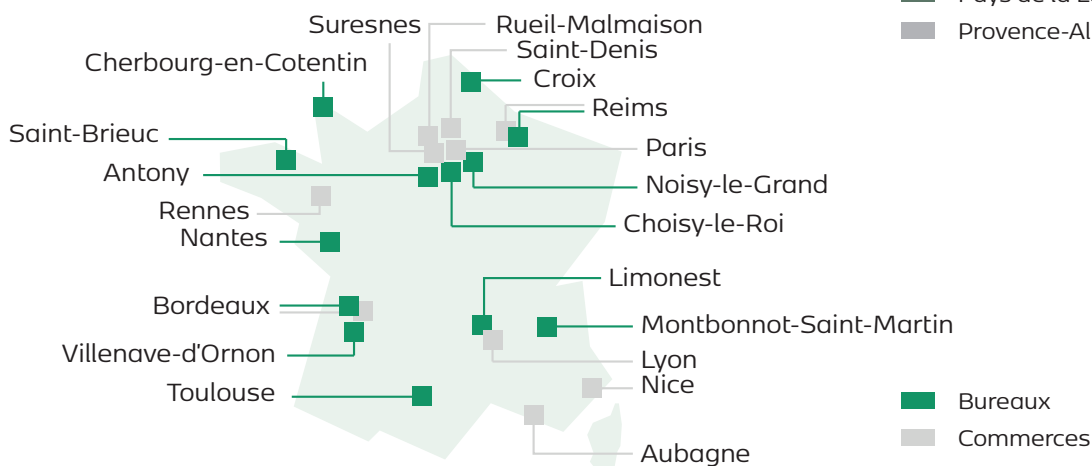
- Santé/Social 64 %
- Bien-être 13 %
- Éducation 19 %
- Environnement 4 %

### Répartition géographique



- Auvergne Rhône-Alpes 14 %
- Bretagne 9 %
- Centre-Val de Loire 2 %
- Grand Est 7 %
- Hauts-de-France 3 %
- Île-de-France 29 %
- Normandie 3 %
- Nouvelle-Aquitaine 11 %
- Occitanie 14 %
- Pays de la Loire 1 %
- Provence-Alpes-Côte d'Azur 7 %

### Répartition typologique



<sup>1</sup>Délai de jouissance depuis le 01/04/2022. - À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

<sup>2</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription.

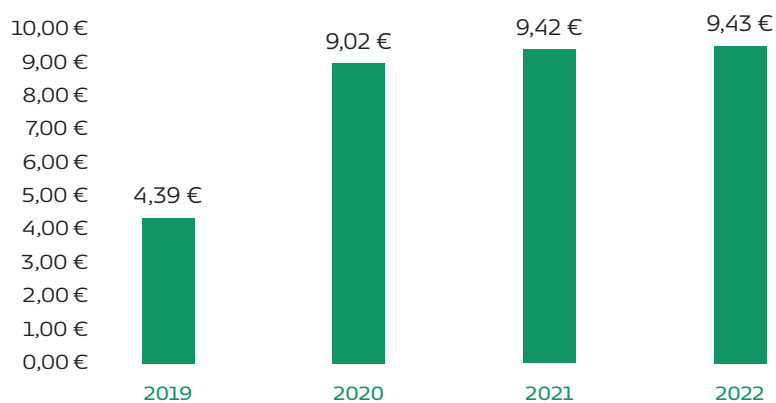
<sup>3</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>4</sup>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.

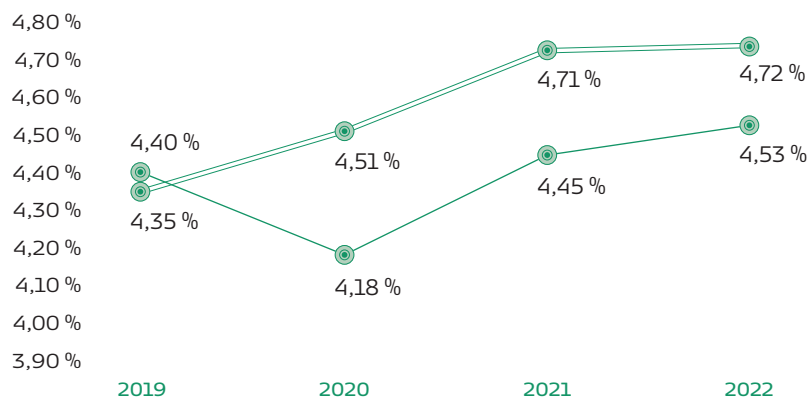


## Évolution de la distribution en €/part et du Taux de distribution annuel

### Distribution en €/part



### Taux de distribution annuel



- Taux de distribution Fair Invest
- Taux de distribution moyen des SCPI d'entreprise



---

# Rapport de Finance Responsable

02

La **Finance Responsable**<sup>1</sup> démontre cette année encore un véritable intérêt au niveau international avec notamment les COP 27 à Charm El-Cheikh, en Égypte et la COP 15 biodiversité à Montréal au Canada. Ces deux conférences menées sous l'égide de l'ONU ont confirmé que le climat et la biodiversité devaient être notre priorité pour les décennies à venir.

Au niveau national, la réglementation semble aussi vouloir prendre en compte ces enjeux et transcrit la réglementation européenne en droit Français en durcissant les exigences applicables aux fonds d'investissements dont les SCPI.

Cette vision permet de renforcer la prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) comme le respect de l'Environnement, la prise en compte d'enjeux Sociaux et la bonne Gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement. Ils sont aujourd'hui considérés comme des éléments aussi importants que la simple notion de rendement-risque.

Norma Capital, après avoir invité la place de l'immobilier à mieux prendre en compte l'ESG en proposant aux investisseurs les premières SCPI labellisées ISR, se réjouit de cette évolution positive. Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises et abrite nos emplois. Leur développement génère mécaniquement de la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sans oublier les effets sur la biodiversité par exemple.

Votre société de gestion souhaite maintenir sa contribution à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI cette partie introductive dédiée à la Finance Responsable.

## Contexte réglementaire

L'année 2022 a été marquée par un renforcement et des précisions sur des nombreux textes Européens et Français qui impactent la communication employée par les Sociétés de Gestion vis-à-vis des associés des fonds et le niveau de détail d'éléments extra-financiers à communiquer ou à prendre en compte.

### Règlement « Disclosure »

**Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable** et agit auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent d'ailleurs une méthodologie ESG et ont adopté une démarche « *best in progress* » qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « **Article 8** » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

### Règlement Taxonomie

Pour favoriser et flécher les investissements durables, le Règlement Taxonomie (règlement (UE) 2020/852) établit un système de classification commun à l'Union Européenne permettant d'identifier les activités économiques considérées comme durables.

Votre SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie Européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propre à la SCPI.

Norma Capital se laisse l'opportunité en fonction de l'intérêt des critères de reporting de la Taxonomie de publier de façon volontariste **tout indicateur qui pourrait lui sembler pertinent pour accroître la transparence des données extra-financières** communiquées aux associés de ses fonds.

### Loi Énergie Climat – Article 29

Norma Capital a publié en 2022 son premier rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion.

La SCPI n'est pas, au 31 décembre 2022, concernée par ce dispositif législatif du fait qu'elle ne dépasse pas les seuils réglementaires définis par la Loi.

### Décret Éco-Énergie tertiaire

La loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a créé une obligation de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires. Elle impose une réduction progressive de la consommation d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire (bureaux, commerces, activité, logistique...) de plus de 1 000m<sup>2</sup> afin de lutter contre le changement climatique.

En ce qui concerne les obligations de votre SCPI, Norma Capital a informé vos locataires de l'existence de ce texte et des contraintes de suivi et d'amélioration des performances énergétiques pour eux dans le temps. En complément, l'État a mis en place et déploie une plateforme nommée OPERAT visant collecter des données énergétiques et assurer la vérification de la bonne mise en place du texte.

**Norma Capital a d'ores et déjà saisi le patrimoine de votre SCPI permettant ainsi à tous les locataires concernés par le texte de saisir leurs données de consommations énergétiques et de répondre à leurs obligations d'amélioration de la performance environnementale des locaux loués.**

<sup>1</sup>La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).



## Label ISR Immobilier

### Politique ISR de Norma Capital

Norma Capital a publié sur la page *Nos Engagements* de son site internet sa politique ISR qui s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

### Point marché

Au 31 décembre 2022, 64 fonds immobiliers (dont 38 SCPI) sont labellisés ISR Immobilier, ce qui représente 64,8 milliards d'euros de capitalisation<sup>1</sup> (48,1 % du marché). Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et de l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer l'ESG dans leur gestion.

Pour rappel, votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis le 30/11/2020. Elle a, en 2022, passé avec succès son deuxième audit de suivi qui a salué la qualité de la prise en compte de l'ESG par les équipes de Norma Capital.

Preuve du caractère pionnier de la démarche de Norma Capital, votre Société de Gestion est devenue, en 2021, la première à proposer une gamme de SCPI 100 % labellisée ISR Immobilier.

### Résultats clés

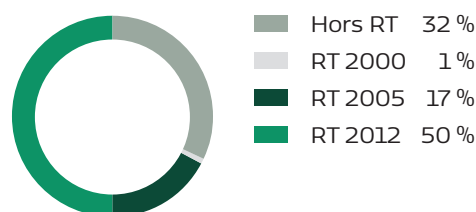
Retrouver plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2022 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI.



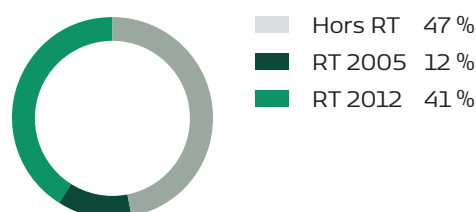
## Investissements

Votre SCPI continue d'investir dans un patrimoine diversifié et augmente la part de son patrimoine répondant aux dernières réglementations thermiques en vigueur. Ainsi, le patrimoine est constitué à la fin de l'année à 68 % d'immeubles récents et 32 % d'immeubles plus anciens avec un fort potentiel d'amélioration de leurs performances énergétiques.

### Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2022)



### Répartition du patrimoine acquis en 2022 en fonction de la réglementation thermique applicable (en valeur vénale au 31/12/2022)



### Réglementation Thermique

Les immeubles construits (date de dépôt du permis de construire) avant 2001 bénéficient de réglementations constructives mais non contraignantes d'un point de vue de la performance énergétique ; ils seront donc classés dans la catégorie « Hors RT ». A l'opposé, les immeubles plus récents construits à partir de 2013 seront classés dans la catégorie « RT 2012 » et donc théoriquement plus performants.

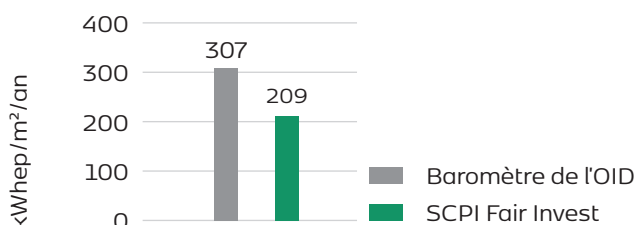
Ainsi, en théorie, plus un immeuble est récent, moins il devrait consommer d'énergie et, donc, plus il sera performant. En pratique, l'occupation, le climat, la qualité de la maintenance et de la gestion seront tout aussi importants que la qualité constructive. Un immeuble ancien pourra se voir calculée une performance énergétique meilleure grâce à une gestion pilotée et optimisée. Ainsi, le panachage d'actifs neufs et anciens initié par votre Société de Gestion permettra d'avoir un impact vertueux sur les performances énergétiques et carbone à la fois du parc récent, par une bonne maintenance des installations, et également du parc déjà bâti, en sensibilisant les occupants et en agissant avec eux pour générer de véritables économies d'énergies et donc de gaz à effet de serre.

<sup>1</sup>Source : ASPIM, « Les fonds immobiliers grand public 2022 ».

## Vision marché

Étant membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), votre Société de Gestion participe à la communication des données extra-financières pour le « Baromètre de l'Immobilier Responsable » et le « Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments ». Ces deux Baromètres sont de véritables outils pour le marché de l'immobilier tertiaire et permettent de positionner vos immeubles et votre SCPI par rapport au reste du marché tertiaire français.

### Indicateur de consommation énergétique pour l'année 2022 (en énergie primaire)



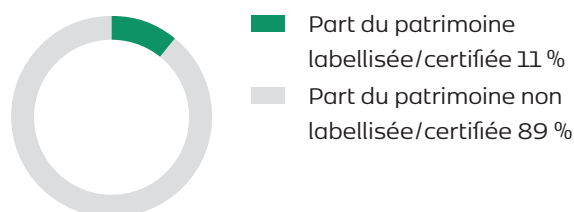
Pour 2022, les performances de votre SCPI<sup>1</sup> surperforment celles du Baromètre de l'OID. Cette bonne performance est à mettre au regard de la qualité des acquisitions réalisées depuis la constitution de votre SCPI et également des actions menées auprès des locataires pour réduire leurs consommations d'énergie.



## Labellisation et certification du patrimoine

Les certifications ou les labels obtenus sur les immeubles ne sont pas un objectif en soi de la Société de Gestion. Dans certains cas, ils viennent récompenser la qualité constructive d'un immeuble ou l'engagement des parties prenantes pour la qualité environnementale d'un actif. À la fin de cette année 2022, le taux d'immeubles certifiés atteint 11 %.

### Répartition du patrimoine global en fonction d'une labellisation/certification (en valeur vénale au 31/12/2022)



<sup>1</sup>Données issue du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminée sur 67 % des surfaces de votre patrimoine.

---

# Rapport de gestion



03

## Informations générales

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

#### Vie sociale

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 23 juin 2022, les associés de la SCPI ont décidé de renouveler les mandats des membres du conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. La nouvelle composition du Conseil de Surveillance est détaillée ci-avant. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie sur seconde convocation le 30 juin 2022, les associés ont approuvé l'augmentation du capital plafond statutaire de la Société qui a été porté à 120 000 000 euros et la modification consécutive des statuts de la Société. Ils ont également approuvé la modification de l'étendue des attributions et pouvoirs de la Société de Gestion, ainsi que la modification consécutive de l'article 17 des statuts de la société.

Par ailleurs, le siège social de la SCPI a été transféré au 18/20 Place de la Madeleine, 75008 Paris le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Le 21 juillet 2022, le Conseil de Surveillance a procédé au renouvellement du mandat de Président du Conseil de Surveillance de Madame Amal Aboulhouatem, et n'a pas procédé au renouvellement du Vice-Président.

#### Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la Société a acquis 9 actifs :

- un bâtiment de bureaux à Bordeaux (33), situé 8 rue André Lavignolle ;
  - un local commercial à Nice (62), situé 2 rue du Colonel Gassin,
  - un ensemble commercial à Rueil-Malmaison (92), situé 28 avenue Paul Doumer ;
  - un ensemble de lots de bureaux à Paris 13 (75), situé 11 rue de la Vistule ;
  - un local commercial à Saint-Denis (93), situé 79/83 rue de Strasbourg ;
  - un bâtiment de bureaux à Limonest (69), situé au 280 allée des Hêtres,
  - un local commercial à Aubagne (13), situé 520 avenue de l'amitié ;
  - un local commercial à Rennes (35) situé All Morvan Lebesque ;
  - un lot de bureaux à Limonest (69), situé 185 allée des Frênes.
- Par ailleurs, les locaux de Villenave d'Ornon (33), 3 petit chemin de la Générale ont été livrés le 14 décembre 2022.

#### Cessions

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

### Objectifs et perspectives

En 2023, la SCPI Fair Invest poursuivra la diversification de son parc immobilier et l'acquisition de biens jugés socialement utiles, dont notamment dans les secteurs de la santé et de l'éducation. La SCPI envisage d'investir en cas d'opportunité intéressante au-delà du territoire métropolitain au sein de la zone Euro.

Des actions liées à la stratégie ISR de Fair Invest et sa gestion ESG des actifs du patrimoine immobilier continueront à être développées.

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

#### Vie sociale

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

#### Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et jusqu'à la date arrêtée du 31 mars 2023 la Société a acquis 1 actif :

- un lot de bureaux à Avon (77), 1, rue de la Petite Vitesse.

### Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Outre les résolutions afférentes à l'assemblée générale ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur les résolutions suivantes :

#### Dixième résolution

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'augmenter le capital plafond statutaire de la société pour le porter de 120 000 000 euros à 250 000 000 euros et de modifier en conséquence les articles 6.2 des statuts et la Note d'Information de la Société.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la dixième résolution.

#### Onzième résolution

Il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire de modifier l'article 6.1 des statuts afin de supprimer la liste nominative des associés fondateurs y figurant, ainsi que la référence à leur inaliénabilité pendant une durée de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en application de l'article L214-86 du CMF. La période de 3 ans à compter du visa de l'AMF étant terminée, cette liste nominative et la référence à l'inaliénabilité des parts sont devenues sans objet.

En conséquence, il vous est proposé d'approuver la onzième résolution.





## Chiffres significatifs

### Rentabilité et prix des parts

|   |          |
|---|----------|
| Prix de souscription au 31/12/2022                            | 200,00 € |
| Prix d'exécution au 31/12/2022                                | 180,00 € |
| Taux de distribution <sup>1</sup>                             | 4,72 %   |
| Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup> | 0,00 %   |

### Bilan au 31/12/2022

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Capital nominal            | 50 783 922,00 €        |
| Total des capitaux propres | 53 634 761,53 €        |
| Immobilisations locatives  | 39 971 381,00 €        |
| <b>TOTAL DU BILAN</b>      | <b>56 322 436,30 €</b> |

| <b>Autres informations au 31/12/2022</b> | <b>Global</b>  | <b>Par part</b> |
|--|----------------|-----------------|
| Bénéfice distribuable                    | 1 757 343,00 € | 9,52 €          |
| Dividende distribué                      | 1 740 830,03 € | 9,43 €          |

| <b>Patrimoine au 31/12/2022</b>    | <b>Global</b>   | <b>Par part</b> |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Valeur vénale (valeur d'expertise) | 42 126 550,00 € | 134,38 €        |
| Valeur comptable                   | 39 971 381,00 € | 127,51 €        |
| Valeur de réalisation              | 55 090 330,53 € | 175,74 €        |
| Valeur de reconstitution           | 65 255 834,07 € | 208,17 €        |

## Évolution du capital et marchés des parts

### Évolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31 décembre |
|-------|---|---|--------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------|
| 2018  | 1 475 172,00 €                            | 1 652 831,50 €  | 9 106                          | 87                               | 49 585,00 €  | 200,00 €                     |
| 2019  | 4 790 340,00 €                            | 5 745 631,50 €  | 29 570                         | 371                              | 409 491,46 €   | 200,00 €                     |
| 2020  | 13 256 622,00 €                           | 16 197 831,50 €   | 81 831                         | 733                              | 1 064 652,55 €   | 200,00 €                     |
| 2021  | 27 156 870,00 €                           | 33 358 631,50 €   | 167 635                        | 1 249                            | 1 737 397,50 €   | 200,00 €                     |
| 2022  | 50 783 922,00 €                           | 62 528 016,50 €   | 313 481                        | 1 935                            | 3 017 551,56 €   | 200,00 €                     |

### Évolution de la rentabilité par part

|  | 2019     | 2020     | 2021     | 2022     |
|--|----------|----------|----------|----------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier | 200,00 € | 200,00 € | 200,00 € | 200,00 € |
| Dividende versé au titre de l'année                            | 4,39 €   | 9,02 €   | 9,42 €   | 9,43 €   |
| Rentabilité de la part (TDVM) <sup>1</sup>                     | 4,35 %   | 4,51 %   | 4,71 %   | 4,72 %   |
| Report distribuable cumulé par part                            | 0,66 €   | 0,87 €   | 0,36 €   | 0,05 €   |

<sup>1</sup>Taux de distribution: division du dividende brut versé au titre de l'année 2022 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<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. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

## Acquisitions réalisées au cours de l'année 2022



**Bordeaux (33)**



Date d'acquisition : **janvier 2022**

Surface : **640 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Dpt Gironde Maison des S.**

Note ESG (acquisition) : **50/100**



**Nice (06)**



Date d'acquisition : **mars 2022**

Surface : **1 340 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Basic Fit**

Note ESG (acquisition) : **43/100**



**Rueil-Malmaison (92)**



Date d'acquisition : **mars 2022**

Surface : **559 m<sup>2</sup>**

Locataires : **cabinet, pharmacie**

Note ESG (acquisition) : **42/100**



**Paris (75)**



Date d'acquisition : **juin 2022**

Surface : **355 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Espace Hermès**

Note ESG (acquisition) : **51/100**



**Saint-Denis (93)**



Date d'acquisition : **juillet 2022**

Surface : **135 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Centre de radiologie**

Note ESG (acquisition) : **40/100**



**Limonest (69)**



Date d'acquisition : **septembre 2022**

Surface : **1 508 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Ecole d'ostéopathie**

Note ESG (acquisition) : **40/100**



**Aubagne (13)**



Date d'acquisition : **novembre 2022**

Surface : **270 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Crèche Babilou**

Note ESG (acquisition) : **40/100**



**Rennes (35)**



Date d'acquisition : **décembre 2022**

Surface : **1 214 m<sup>2</sup>**

Locataire : **Fitness Park**

Note ESG (acquisition) : **49/100**



**Limonest (69)**

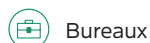


Date d'acquisition : **décembre 2022**

Surface : **215 m<sup>2</sup>**

Locataire : **IPEM**

Note ESG (acquisition) : **47/100**



Bureaux



Commerces

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2022).

|                   | Bureaux        | Locaux commerciaux | TOTAL        |
|-------------------|----------------|--------------------|--------------|
| Paris             | 5,37 %         | 9,39 %             | 15 %         |
| Région parisienne | 3,45 %         | 10,79 %            | 14 %         |
| Autres régions    | 56,32 %        | 14,68 %            | 71 %         |
| <b>TOTAL</b>      | <b>65,14 %</b> | <b>34,86 %</b>     | <b>100 %</b> |



## Situation locative globale

|   |                |
|---|----------------|
| Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2022 (HT/HC) (en euros) | 1 933 100,38 € |
| Nombre de locataires au 31/12/2022  | 29             |
| Taux de vacance au 31/12/2022   | 0,00 %         |
| Taux d'occupation financier au 31/12/2022 <sup>1</sup>                        | 100,00 %       |
| Taux d'occupation physique au 31/12/2022 <sup>2</sup>                         | 100,00 %       |

## Contentieux

Néant.

## Cession d'actifs

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

## Travaux sur le patrimoine

Néant.

## Situation locative immeuble par immeuble

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                         | Adresse                        | Surface (en m <sup>2</sup> ) | TOF <sup>1</sup> |
|--------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| 28/05/2019         | Commerce  | SURESNES (92150)              | 12, Promenade Saint-Leufroy    | 358,77                       | 100,00 %         |
| 12/06/2019         | Bureaux   | NANTES (44000)                | 3, rue Marguerite Thibert      | 347                          | 100,00 %         |
| 11/12/2019         | Bureaux   | NOISY-LE-GRAND (93160)        | 1, rue du Centre               | 409,95                       | 100,00 %         |
| 20/12/2019         | Bureaux   | TOULOUSE <sup>3</sup> (31100) | 2, place Pierre Potier         | 758                          | 100,00 %         |
| 03/06/2020         | Commerce  | PARIS (75019)                 | 15, passage des Mauxins        | 621                          | 100,00 %         |
| 11/12/2020         | Commerce  | BORDEAUX (33000)              | 51, quai de Paludate           | 246                          | 100,00 %         |
| 12/12/2020         | Bureaux   | CROIX (59170)                 | 78bis, rue de la Gare          | 637                          | 100,00 %         |
| 23/02/2021         | Bureaux   | PARIS (75005)                 | 15, rue du Puits de l'Ermite   | 205,4                        | 100,00 %         |
| 26/02/2021         | Commerce  | LYON (69008)                  | 101, avenue Jean Mermoz        | 732,85                       | 100,00 %         |
| 10/05/2021         | Bureaux   | REIMS (51100)                 | 4, rue Pierre Hadot            | 1 440,06                     | 100,00 %         |
| 30/07/2021         | Bureaux   | CHOISY-LE-ROI (94600)         | 43, avenue Louis Luc           | 330,40                       | 100,00 %         |
| 05/08/2021         | Commerce  | MONTBONNOT ST-M. (38330)      | 26, avenue Jean Kuntzmann      | 1 059,59                     | 100,00 %         |
| 25/11/2021         | Commerce  | PARIS (75010)                 | 124, boulevard de Magenta      | 161                          | 100,00 %         |
| 25/11/2021         | Bureaux   | REIMS (51100)                 | 40, avenue de Laon             | 151                          | 100,00 %         |
| 28/12/2021         | Bureaux   | ANTONY (92160)                | 17, avenue de la Résidence     | 360                          | 100,00 %         |
| 13/01/2022         | Bureaux   | BORDEAUX (33000)              | 8, rue André Lavignolle        | 640                          | 100,00 %         |
| 18/03/2022         | Commerce  | NICE (06000)                  | 2, rue du Colonel Gassin       | 1340                         | 100,00 %         |
| 29/03/2022         | Commerce  | RUEIL MALMAISON (92500)       | 28, avenue Paul Doumer         | 559                          | 100,00 %         |
| 28/06/2022         | Bureaux   | PARIS (75013)                 | 11, rue de la Vistule          | 355,31                       | 100,00 %         |
| 21/07/2022         | Commerce  | SAINT DENIS (93000)           | 79/83, rue de Strasbourg       | 135                          | 100,00 %         |
| 22/09/2022         | Bureaux   | LIMONEST (69760)              | 280, allée des Hêtres          | 1 508                        | 100,00 %         |
| 24/11/2022         | Commerce  | AUBAGNE (13400)               | 520, avenue de l'amitié        | 270,96                       | 100,00 %         |
| 12/12/2022         | Commerce  | RENNES (35700)                | All. Morvan Lebesque           | 1 214                        | 100,00 %         |
| 14/12/2022         | Bureaux   | VILLENAVE-D'ORNON (33140)     | 3, petit chemin de la Générale | 536,83                       | 100,00 %         |
| 28/12/2022         | Bureaux   | LIMONEST (69760)              | 185, allée des Frênes          | 215,40                       | 100,00 %         |
| <b>TOTAL</b>       |           |                               |                                |                              | <b>100,00 %</b>  |

## Situation locative par VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                         | Adresse            | Surface (en m <sup>2</sup> ) | TOF <sup>1</sup> |
|--------------------|-----------|-------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------|
| 16/12/2021         | Bureaux   | SAINT-BRIEUC (22000)          | 58, rue La Fayette | 1 631,48                     | 100,00 %         |
| 16/12/2021         | Bureaux   | CHERBOURG-EN-COTENTIN (50120) | 73, rue de la Paix | 512,10                       | 100,00 %         |
| <b>TOTAL</b>       |           |                               |                    |                              | <b>100,00 %</b>  |

<sup>1</sup>Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables (TOF).

<sup>2</sup>Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires (TOF)).

<sup>3</sup>L'immeuble est détenu à hauteur de 19 % par la Société.

## Résultats financiers

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

| Année   | 2022          |                        | 2021         |                        | 2020         |                        | 2019        |                        | 2018          |                        |
|---|---------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|-------------|------------------------|---------------|------------------------|
|   | Montant       | % du total des revenus | Montant      | % du total des revenus | Montant      | % du total des revenus | Montant     | % du total des revenus | Montant       | % du total des revenus |
| <b>Revenus<sup>1</sup></b>                        |               |                        |              |                        |              |                        |             |                        |               |                        |
| Recettes locatives brutes                         | 10,47         | 100 %                  | 11,64        | 100 %                  | 12,56        | 100 %                  | 7,49        | 100 %                  | -             | -                      |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | -             | -                      | -            | -                      | 0,03         | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Produits divers                                   | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| <b>TOTAL REVENUS</b>                              | <b>10,47</b>  | <b>100 %</b>           | <b>11,64</b> | <b>100 %</b>           | <b>12,59</b> | <b>100 %</b>           | <b>7,49</b> | <b>100 %</b>           | <b>-</b>      | <b>-</b>               |
| <b>Charges<sup>1</sup></b>                        |               |                        |              |                        |              |                        |             |                        |               |                        |
| Commission de gestion                             | 1,03          | 10 %                   | 1,22         | 10 %                   | 1,12         | 9 %                    | -           | -                      | -             | -                      |
| Autres frais de gestion                           | 0,34          | 3 %                    | 0,38         | 3 %                    | 1,38         | 11 %                   | 0,96        | 13 %                   | 1,73          | N/A                    |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Charges locatives non récupérables                | - 0,07        | - 1 %                  | 0,06         | -                      | 0,39         | 3 %                    | -           | -                      | -             | -                      |
| Charges financières                               | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| <b>Sous total charges externes</b>                | <b>1,3</b>    | <b>12 %</b>            | <b>1,65</b>  | <b>14 %</b>            | <b>2,89</b>  | <b>23 %</b>            | <b>0,96</b> | <b>13 %</b>            | <b>1,73</b>   | <b>N/A</b>             |
| Amortissement net                                 | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Patrimoine  | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Autres  | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Provisions nettes <sup>2</sup>                    | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Pour travaux                                      | - 0,02        | -                      | 0,25         | 2 %                    | 0,11         | 1 %                    | 0,48        | 6 %                    | -             | -                      |
| Autres  | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| <b>Sous total charges internes</b>                | <b>- 0,02</b> | <b>-</b>               | <b>0,25</b>  | <b>2 %</b>             | <b>0,11</b>  | <b>1 %</b>             | <b>0,48</b> | <b>6 %</b>             | <b>-</b>      | <b>-</b>               |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                              | <b>1,28</b>   | <b>12 %</b>            | <b>1,90</b>  | <b>16 %</b>            | <b>3,00</b>  | <b>24 %</b>            | <b>1,44</b> | <b>19 %</b>            | <b>1,73</b>   | <b>N/A</b>             |
| <b>Résultat brut</b>                              | <b>9,20</b>   | <b>88 %</b>            | <b>9,74</b>  | <b>84 %</b>            | <b>9,59</b>  | <b>76 %</b>            | <b>6,06</b> | <b>81 %</b>            | <b>- 1,73</b> | <b>N/A</b>             |
| Variation report à nouveau                        | 0,23          | 2 %                    | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | - 1,73        | N/A                    |
| Variation autres réserves (éventuellement)        | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | -             | -                      | -            | -                      | -            | -                      | -           | -                      | -             | -                      |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire  | 9,43          | 90 %                   | 9,42         | 81 %                   | 9,02         | 72 %                   | 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.



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

|  | Total au 31/12/2022  | Total au 31/12/2021 |
|--|----------------------|---------------------|
| Fonds collectés                          | 29 169 200,00        | 17 160 800,00       |
| Sommes restant à investir N-1            | 6 222 117,45         | 5 557 297,08        |
| + cessions d'immeubles                   | -                    | -                   |
| + financement                            | -                    | -                   |
| - commission de souscription             | 3 017 551,56         | 1 737 397,50        |
| - achat d'immeubles                      | 18 612 945,00        | 13 845 461,00       |
| - frais d'acquisition (non récupérables) | 1 187 538,01         | 913 121,13          |
| - divers (préciser)                      | -                    | -                   |
| <b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>          | <b>12 573 282,88</b> | <b>6 222 117,45</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

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

|   | (en euros)           |
|---|----------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 40 640 481,00        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 12 963 780,53        |
| <b>Valeur comptable</b>   | <b>53 604 261,53</b> |
| Valeur comptable ramenée à une part                             | 171,00               |

### Valeur de réalisation

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

|  | (en euros)           |
|--|----------------------|
| Valeur vénale                                | 42 126 550,00        |
| Valeur nette des autres actifs de la société | 12 963 780,53        |
| <b>Valeur de réalisation</b>                 | <b>55 090 330,53</b> |
| Valeur de réalisation ramenée à une part     | 175,74               |

### 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  | 2 631 089,93         |
| Commission de souscription TTC                                   | 7 534 413,61         |
| Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC | 10 165 503,54        |
| <b>Valeur de reconstitution</b>                                  | <b>65 255 834,07</b> |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part                      | 208,17               |



## 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) était assurée jusqu'au 31 mars 2023 par le Président de Norma Capital, Monsieur Faïz HEBBADJ. A compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 la mission de RCCI a été transférée à la Directrice Juridique & Conformité de Norma Capital, Madame Muriel POTTIER.

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 périodique 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 code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de Gestion en la matière. 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, et à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir - malgré les mesures préventives - en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

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

### Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

#### Politique de rémunération

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

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

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

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

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

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

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

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

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

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 27 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 1 483 337 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 265 249 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.

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

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

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

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

## Organisation du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

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

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

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

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



## Profil de liquidité

Au 31 décembre 2022, aucune part de la SCPI Fair Invest n'est en attente de liquidité. La liquidité de la SCPI est donc organisée par la Société de Gestion.

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

## Effet de levier

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

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

La SCPI Fair Invest ne peut statutairement faire appel à l'effet de levier. Les calculs de ces deux méthodes sont de respectivement 0 et 8,52 % correspondant à un endettement net négatif ou nul.

## Expert immobilier

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

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

---

# Rapport du Conseil de Surveillance



04

## Rapport du Conseil de Surveillance

---

Chers associés de Fair Invest,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

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

Dans un contexte de marché porteur après deux exercices perturbés par la pandémie de Covid-19, notre SCPI a affiché une reprise de l'activité particulièrement marquée. Porté par l'accélération de la collecte, l'encours de notre fonds a fortement progressé pour atteindre une capitalisation proche de 63 millions d'euros. L'engagement dans le domaine de l'ESG de votre SCPI qui se matérialise par une exposition significative sur les secteurs de la santé et de l'éducation (83 % du portefeuille), continue de porter ses fruits comme en attestent les bons résultats opérationnels. En effet, les taux d'occupation et de recouvrement des loyers restent tous deux au niveau optimal de 100%.

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI Fair Invest a poursuivi la croissance de son encours avec 145 846 nouvelles parts émises, représentant une collecte annuelle de 29,2 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2022, Fair Invest a poursuivi l'expansion de son patrimoine immobilier avec l'acquisition de 9 immeubles au cours de l'exercice sur le marché immobilier en France, en veillant à maintenir un bon niveau de diversification du portefeuille tant au niveau géographique que par typologie.

L'expertise du patrimoine immobilier, réalisée en externe par Cushman & Wakefield, fait état d'une valeur de 55 090 330,53 euros hors droits au 31 décembre 2022.

Le bénéfice distribuable de notre SCPI s'élève à 9,52 euros par part, la société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,43 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2022.

La SCPI Fair Invest a versé 189 545, 86 euros à Norma Capital au titre des commissions de gestion et 3 017 551,56 euros au titre des commissions de souscription au cours de l'exercice 2022.

Nous remercions les équipes de Norma Capital pour la gestion de notre SCPI au cours de l'exercice 2022 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.

Le Président du Conseil de Surveillance

Madame Amal ABOULKHOUEM

---

# Comptes annuels

au 31 décembre 2022



05

## État du patrimoine au 31 décembre 2022 (en euros)

|   | 31/12/2022            |                       | 31/12/2021           |                      |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Bilan                 | Estimé                | Bilan                | Estimé               |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                       |                       |                      |                      |
| Droits réels (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   | 39 971 381,00         | 41 426 950,00         | 21 468 936,00        | 23 147 900,00        |
| Immobilisations en cours (dont promesses)   | 699 600,00            | 699 600,00            | 962 900,00           | 962 900,00           |
| <b>Immobilisations locatives</b>  | <b>40 670 981,00</b>  | <b>42 126 550,00</b>  | <b>22 431 836,00</b> | <b>24 110 800,00</b> |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | -                     | -                     | -                    | -                    |
| Gros entretiens   | - 30 500,00           | - 30 500,00           | - 35 100,00          | - 35 100,00          |
| Autres provisions pour risques et charges   | -                     | -                     | -                    | -                    |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  | <b>- 30 500,00</b>    | <b>- 30 500,00</b>    | <b>- 35 100,00</b>   | <b>- 35 100,00</b>   |
| Immobilisations financières contrôlées  | -                     | -                     | -                    | -                    |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          | -                     | -                     | -                    | -                    |
| Provisions pour risques et charges  | -                     | -                     | -                    | -                    |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>TOTAL I</b>  | <b>40 640 481,00</b>  | <b>42 096 050,00</b>  | <b>22 396 736,00</b> | <b>24 075 700,00</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>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             | <b>-</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>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Locataires et comptes rattachés   | 189 143,92            | 189 143,92            | 42 587,10            | 42 587,10            |
| Autres créances   | 1 754 297,21          | 1 754 297,21          | 5 243 872,27         | 5 243 872,27         |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -                     | -                     | -                    | -                    |
| <b>Créances</b>   | <b>1 943 441,13</b>   | <b>1 943 441,13</b>   | <b>5 286 459,37</b>  | <b>5 286 459,37</b>  |
| Valeurs mobilières de placement   | -                     | -                     | -                    | -                    |
| Fonds de remboursement  | -                     | -                     | -                    | -                    |
| Autres disponibilités   | 14 701 462,39         | 14 701 462,39         | 2 294 553,66         | 2 294 553,66         |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   | <b>14 701 462,39</b>  | <b>14 701 462,39</b>  | <b>2 294 553,66</b>  | <b>2 294 553,66</b>  |
| <b>TOTAL III</b>  | <b>16 644 903,52</b>  | <b>16 644 903,52</b>  | <b>7 581 013,03</b>  | <b>7 581 013,03</b>  |
| <b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>  |                       |                       |                      |                      |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>   | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Dettes financières : Dépôt de garantie  | - 446 282,84          | - 446 282,84          | - 261 786,52         | - 261 786,52         |
| Dettes d'exploitation   | - 3 201 657,82        | - 3 201 657,82        | - 676 083,14         | - 676 083,14         |
| Dettes diverses   | - 3 569,91            | - 3 569,91            | - 3 641,95           | - 3 641,95           |
| <b>Dettes</b>   | <b>- 3 651 510,57</b> | <b>- 3 651 510,57</b> | <b>- 941 511,61</b>  | <b>- 941 511,61</b>  |
| <b>TOTAL IV</b>   | <b>- 3 651 510,57</b> | <b>- 3 651 510,57</b> | <b>- 941 511,61</b>  | <b>- 941 511,61</b>  |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>  |                       |                       |                      |                      |
| Charges constatées d'avance   | 13 517,82             | 13 517,82             | -                    | -                    |
| Produits constatés d'avance   | - 12 630,24           | - 12 630,24           | -                    | -                    |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)                                    | -                     | -                     | -                    | -                    |
| <b>TOTAL V</b>  | <b>887,58</b>         | <b>887,58</b>         | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Capitaux propres (I+II+III-IV-V)</b>   | <b>53 634 761,53</b>  | <b>-</b>              | <b>29 036 237,42</b> | <b>-</b>             |
| <b>Valeur estimée du patrimoine</b>   | <b>-</b>              | <b>55 090 330,53</b>  | <b>-</b>             | <b>30 715 201,42</b> |



## Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice    | Situation d'ouverture au 01/01/2022 | 4 <sup>e</sup> acompte 2021 | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements   | Souscription de la période | Acompte sur dividendes 2022 | Retraits | Situation de clôture au 31/12/2022 |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------------|
| <b>Capital</b>   |                                     |                             |                          |                     |                            |                             |          |                                    |
| Capital souscrit   | 27 156 870,00                       | -                           | -                        | -                   | 23 627 052,00              | -                           | -        | 50 783 922,00                      |
| Capital en cours de souscription                                   | -                                   | -                           | -                        | -                   | -                          | -                           | -        | -                                  |
| <b>Primes d'émission</b>   |                                     |                             |                          |                     |                            |                             |          |                                    |
| Primes d'émission  | 6 201 946,50                        | -                           | -                        | -                   | 5 542 148,00               | -                           | -        | 11 744 094,50                      |
| Primes d'émission en cours de souscription                         | -                                   | -                           | -                        | -                   | -                          | -                           | -        | -                                  |
| Prélèvement sur prime d'émission                                   | - 4 704 678,37                      | -                           | -                        | -                   | - 4 205 089,57             | -                           | -        | - 8 909 767,94                     |
| <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 prélevé sur le résultat distribuable</b> |                                     |                             |                          |                     |                            |                             |          |                                    |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>     |                                     |                             |                          |                     |                            |                             |          |                                    |
| <b>Réserves</b>  |                                     |                             |                          |                     |                            |                             |          |                                    |
| Report à Nouveau   | 29 756,09                           | -                           | 30 129,14                | -                   | -                          | -                           | -        | 59 885,23                          |
| Résultat 2021  | 919 063,23                          | -                           | 0,0                      | -                   | -                          | -                           | -        | -                                  |
| Acomptes sur résultat 2021   | - 566 720,03                        | - 322 147,72                | 888 867,75               | -                   | -                          | -                           | -        | -                                  |
| Résultat de l'exercice 2022  | -                                   | -                           | - 919 063,23             | 1 697 457,77        | -                          | -                           | -        | 1 697 457,77                       |
| Acomptes sur distribution  | -                                   | -                           | -                        | -                   | -                          | - 1 740 830,03              | -        | - 1 740 830,03                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>29 036 237,42</b>                | <b>- 322 147,72</b>         | <b>66,34</b>             | <b>1 697 457,77</b> | <b>24 964 110,43</b>       | <b>- 1 740 830,03</b>       | <b>-</b> | <b>53 634 761,53</b>               |

## État des engagements (en euros)

### Engagements hors bilan

|   | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Dettes garanties</b>                                 |                     |                     |
| Emprunts à taux fixe                                    |                     |                     |
| • Privilèges de prêteur de denier                       |                     |                     |
| • Hypothèques   |                     |                     |
| Emprunts à taux variable                                |                     |                     |
| • Privilèges de prêteur de denier                       |                     |                     |
| • Hypothèques   |                     |                     |
| Swap de taux d'intérêts (montant nominal)               |                     |                     |
|   |                     |                     |
| <b>Engagements donnés (achats)</b>                      |                     | <b>7 016 100,00</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>- 446 282,84</b> | <b>261 786,52</b>   |
| <b>Aval, cautions</b>                                   | <b>15 000,00</b>    | <b>15 000,00</b>    |

#### Dettes garanties

Néant.

#### Engagements donnés

Néant.

#### Engagements reçus

Le dépôt de garantie locataire s'élève à 0,45 millions d'euros.

#### Aval, cautions

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

## Compte de résultat de l'exercice (en euros)



|  | 31/12/2022            | 31/12/2021            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES</b>                   | <b>3 505 447,36</b>   | <b>2 209 809,16</b>   |
| Loyers   | 1 933 100,38          | 1 098 661,02          |
| Charges facturées  | 368 509,73            | 194 726,07            |
| Produits des participations contrôlées                                     | -                     | -                     |
| Produits annexes   | 16 299,24             | 3 300,94              |
| Reprises de provisions   | -                     | -                     |
| Transferts de charges immobilières   | 1 187 538,01          | 913 121,13            |
| <b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>   | <b>356 828,33</b>     | <b>221 746,16</b>     |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | 361 428,33            | 196 076,48            |
| Travaux de gros entretiens   | -                     | -                     |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | -                     | 1 819,68              |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                              | - 4 600,00            | 23 850,00             |
| 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>3 148 619,03</b>   | <b>1 988 063,00</b>   |
| <b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   | <b>3 017 551,56</b>   | <b>1 737 436,11</b>   |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                   | -                     | -                     |
| Reprises de provisions d'exploitation                                      | -                     | -                     |
| Transfert de charges d'exploitation  | 3 017 551,56          | 1 737 397,50          |
| Autres produits  | -                     | 38,61                 |
| <b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>   | <b>4 468 712,82</b>   | <b>2 806 435,88</b>   |
| Commissions de la société de gestion                                       | 189 545,86            | 114 694,71            |
| Charges d'exploitation de la société                                       | 4 279 166,96          | 2 691 741,17          |
| 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>- 1 451 161,26</b> | <b>- 1 068 999,77</b> |
| <b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>   | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Dividendes des participations non contrôlées                               | -                     | -                     |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   | -                     | -                     |
| Reprises des provisions sur charges financières                            | -                     | -                     |
| Autres produits  | -                     | -                     |
| <b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Charges d'intérêts des emprunts  | -                     | -                     |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    | -                     | -                     |
| Charges financières  | -                     | -                     |
| Dépréciations  | -                     | -                     |
| <b>Résultat financier C = (I-II)</b>                                       | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Produits exceptionnels   | -                     | -                     |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                     | -                     | -                     |
| <b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Charges exceptionnelles  | -                     | -                     |
| Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles                       | -                     | -                     |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>                                    | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>  | <b>1 697 457,77</b>   | <b>919 063,23</b>     |

## Annexes financières

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

#### Principes généraux

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

Les comptes annuels 2022, 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 1er janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016 et remplace le précédent règlement no 1999-06 du 23 juin 1999. Le principal impact de ce changement est lié à la provision pour gros entretiens (voir fin du paragraphe). Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

#### Plan d'entretien des immeubles

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

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
  - travaux sur les équipements, halls, parties communes,
  - opérations de réhabilitation ou de rénovation,
  - mise en conformité
- Ce plan glissant est révisé chaque année.

#### Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un 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.

#### Commissions de souscription

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

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

#### Provisions pour risques

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

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal. Les provisions existantes à la clôture s'élèvent à 0 €.

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2022

|                                     | 31/12/2022             |                        |                                  | 31/12/2021             |                        |                                  |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|
|                                     | 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                             | 22 157 255,00 €        | 22 781 100,00 €        | 10 741                           | 14 126 400,00 €        | 20 179 900,00 €        | 8 022                            |
| Entrepôts                           | -                      | -                      | -                                | -                      | -                      | -                                |
| Locaux commerciaux                  | 18 513 726,00 €        | 19 345 450,00 €        | 5 995                            | 8 305 436,00 €         | 10 605 000,00 €        | 2 476                            |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>40 670 981,00 €</b> | <b>42 126 550,00 €</b> | <b>16 736</b>                    | <b>22 431 836,00 €</b> | <b>30 784 900,00 €</b> | <b>10 498</b>                    |



## Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2022

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                         | Adresse                        | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Valeur comptable       | Valeur d'expertise  |
|--------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------|---|
| 28/05/2019         | Commerce  | SURESNES (92150)              | 12, Promenade Saint-Leufroy    | 358,77                       | 1 950 000,00 €         | Valeur totale des immeubles acquis en 2019<br>4 781 500,00 €  |
| 12/06/2019         | Bureaux   | NANTES (44000)                | 3, rue Marguerite Thibert      | 347                          | 650 000,00 €           |   |
| 11/12/2019         | Bureaux   | NOISY-LE-GRAND (93160)        | 1, rue du Centre               | 409,95                       | 730 000,00 €           |   |
| 20/12/2019         | Bureaux   | TOULOUSE <sup>3</sup> (31100) | 2, place Pierre Potier         | 758                          | 1 282 500,00 €         | Valeur totale des immeubles acquis en 2020<br>4 055 000,00 €  |
| 03/06/2020         | Commerce  | PARIS (75019)                 | 15, passage des Mauxins        | 621                          | 1 292 500,00 €         |   |
| 11/12/2020         | Commerce  | BORDEAUX (33000)              | 51, quai de Paludate           | 246                          | 1 200 000,00 €         |   |
| 12/12/2020         | Bureaux   | CROIX (59170)                 | 78bis, rue de la Gare          | 637                          | 1 423 000,00 €         | Valeur totale des immeubles acquis en 2021<br>14 075 000,00 € |
| 23/02/2021         | Bureaux   | PARIS (75005)                 | 15, rue du Puits de l'Ermitte  | 205,4                        | 1 506 340,00 €         |   |
| 26/02/2021         | Commerce  | LYON (69008)                  | 101, avenue Jean Mermoz        | 732,85                       | 1 824 096,00 €         |   |
| 10/05/2021         | Bureaux   | REIMS (51100)                 | 4, rue Pierre Hadot            | 1 440,06                     | 3 550 000,00 €         |   |
| 30/07/2021         | Bureaux   | CHOISY-LE-ROI (94600)         | 43, avenue Louis Luc           | 330,40                       | 870 000,00 €           |   |
| 05/08/2021         | Commerce  | MONTBONNOT ST-M. (38330)      | 26, avenue Jean Kuntzmann      | 1 059,59                     | 2 375 000,00 €         |   |
| 25/11/2021         | Commerce  | PARIS (75010)                 | 124, boulevard de Magenta      | 161                          | 1 445 000,00 €         |   |
| 25/11/2021         | Bureaux   | REIMS (51100)                 | 40, avenue de Laon             | 151                          | 310 000,00 €           |   |
| 28/12/2021         | Bureaux   | ANTONY (92160)                | 17, avenue de la Résidence     | 360                          | 950 000,00 €           |   |
| 13/01/2022         | Bureaux   | BORDEAUX (33000)              | 8, rue André Lavignolle        | 640                          | 1 812 155,00 €         |   |
| 18/03/2022         | Commerce  | NICE (06000)                  | 2, rue du Colonel Gassin       | 1 340                        | 2 790 015,00 €         |   |
| 29/03/2022         | Commerce  | RUEIL MALMAISON (92500)       | 28, avenue Paul Doumer         | 559                          | 2 645 000,00 €         |   |
| 28/06/2022         | Bureaux   | PARIS 13 (75013)              | 11, rue de la Vistule          | 355,31                       | 2 675 000,00 €         |   |
| 21/07/2022         | Commerce  | SAINT DENIS (93000)           | 79/83, rue de Strasbourg       | 135                          | 845 325,00 €           |   |
| 22/09/2022         | Bureaux   | LIMONEST (69760)              | 280, allée des Hêtres          | 1 508                        | 2 440 000,00 €         |   |
| 24/11/2022         | Commerce  | AUBAGNE (13400)               | 520, avenue de l'amitié        | 270,96                       | 770 000,00 €           |   |
| 12/12/2022         | Commerce  | RENNES (35700)                | All. Morvan Lebesque           | 1 214                        | 1 935 450,00 €         |   |
| 14/12/2022         | Bureaux   | VILLENAVE-D'ORNON (33140)     | 3, petit chemin de la Générale | 536,83                       | 1 860 000,00 €         |   |
| 28/12/2022         | Bureaux   | LIMONEST (69760)              | 185, allée des Frênes          | 215,40                       | 840 000,00 €           |   |
| <b>TOTAL</b>       |           |                               |                                |                              | <b>39 971 381,00 €</b> | <b>41 426 950,00 €</b>  |

## Inventaire détaillé des VEFA au 31 décembre 2022

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                         | Adresse            | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Valeur comptable    | Valeur d'expertise   |
|--------------------|-----------|-------------------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|--|
| 16/12/2021         | Bureaux   | SAINT-BRIEUC (22000)          | 58, rue La Fayette | 1 631,48                     | 526 200,00 €        | Valeur totale des immeubles acquis en VEFA<br>699 600,00 € |
| 16/12/2021         | Bureaux   | CHERBOURG-EN-COTENTIN (50120) | 73, rue de la Paix | 512,10                       | 173 400,00 €        |  |
| <b>TOTAL</b>       |           |                               |                    |                              | <b>699 600,00 €</b> | <b>699 600,00 €</b>  |

Concernant les VEFA, les valeurs d'expertise sont à apprécier au prorata de l'achat (10 % de la valeur d'achat ; 10 % de la valeur d'expertise).

## Placements immobiliers (en euros)

|  | Valeurs brutes au 01/01/2022 | Augmentations        | Diminutions       | Valeurs brutes au 31/01/2022 |
|--|------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|
| Terrains et constructions locatives <sup>2</sup>         | 22 431 836,00                | 17 539 545,00        | -                 | 39 971 381,00                |
| Amodiations  | -                            | -                    | -                 | -                            |
| Agencements, aménagements sur constructions <sup>3</sup> | -                            | -                    | -                 | -                            |
| Immobilisations en cours                                 | 962 900,00                   |                      | 263 300,00        | 699 600,00                   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>23 394 736,00</b>         | <b>17 539 545,00</b> | <b>263 300,00</b> | <b>40 670 981,00</b>         |

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

|                                  | Montant provision 01/01/2022 | Dotations       | Reprise            | Montant provision 31/12/2022 |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 1 500,00                     | 1 000,00        | -                  | 2 500,00                     |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 13 200,00                    |                 | 10 000,00          | 3 200,00                     |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 2 400,00                     | -               | 9 600,00           | 12 000,00                    |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 12 000,00                    | 800,00          | -                  | 12 800,00                    |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 6 000,00                     | -               | -                  | -                            |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>35 100,00</b>             | <b>1 800,00</b> | <b>- 19 600,00</b> | <b>30 500,00</b>             |

<sup>1</sup>L'immeuble est détenu à hauteur de 19 % par la Société.

<sup>2</sup>Comprend le coût d'achat des immeubles hors taxes et hors frais.

<sup>3</sup>Correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

## Immobilisations financières

Néant.

### Créances (en euros)

| Décomposition des postes du bilan : locataires et comptes rattachés | 31/12/2022        | 31/12/2021       |
|---|-------------------|------------------|
| Créances locataires   | 189 143,92        | 42 587,10        |
| Créances douteuses  | -                 | -                |
| Dépréciation des créances locataires                                | -                 | -                |
| <b>TOTAL</b>  | <b>189 143,92</b> | <b>42 587,10</b> |

| Décomposition des postes du bilan : créances | 31/12/2022          | 31/12/2021          |
|--|---------------------|---------------------|
| Autres créances                              | 901 424,90          | -                   |
| Intérêts ou dividendes à recevoir            | -                   | -                   |
| États et autres collectivités                | 611 577,58          | 465 844,20          |
| Syndics                                      | 233 185,09          | 62 676,02           |
| Compte de Notaire sur opération en cours     | 8 109,64            | 4 715 352,05        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 754 297,21</b> | <b>5 243 872,27</b> |

### Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

|                                 | 31/12/2022           | 31/12/2021          |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|
| Valeurs mobilières de placement | -                    | -                   |
| Autres disponibilités           | 14 701 462,39        | 2 294 553,66        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>14 701 462,39</b> | <b>2 294 553,66</b> |

### Dettes financières (en euros)

| Décomposition des postes du bilan                    | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|--|-------------------|-------------------|
| Emprunts   | -                 | -                 |
| Concours bancaires courants                          | -                 | -                 |
| Total des dettes envers les établissements de crédit | -                 | -                 |
| Total des dépôts de garanties reçus                  | 446 282,84        | 261 786,52        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>446 282,84</b> | <b>261 786,52</b> |

### Dettes d'exploitation (en euros)

| Décomposition des postes du bilan | 31/12/2022          | 31/12/2021        |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| Locataires créditeurs             | 273 173,69          | 148 585,80        |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 2 230 245,11        | 369 857,05        |
| États et autres collectivités     | - 9 263,62          | 12 725,71         |
| Autres créditeurs                 | 707 502,64          | 144 914,58        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>3 201 657,82</b> | <b>676 083,14</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 2022 :

- commission de gestion : 189 545,86 € ;
- commission de souscription : 3 017 551,56 €.

### Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière et annexes :

- les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) : 1 949 399,62 € ;
- les charges facturées : 368 509,73 € ;
- les reprises de provisions (gros entretien) : 4 600,00 € ;
- les transferts de charges immobilières : 1 187 538,01 €.

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

Charges immobilières :

- charges ayant leur contrepartie en produits : 361 428,33 € ;

- charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 0 € ;
- dotations aux provisions pour gros entretien : 0 €.

Produits d'exploitation :

- transfert de charges d'exploitation : 3 017 551,56 € ;
- *Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription.*
- autres produits : 0 €.

Charges d'exploitation :

Conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI, 10 % HT des produits nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2022 : 114 694,71 €.

- Charges d'exploitation de la Société : 4 468 712,82 €. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :
  - frais de collecte : 3 017 551,56 € ;
  - frais d'acquisition : 1 187 538,01 € ;
  - frais de Commissariat aux Comptes : 20 510 € ;
  - frais de dépositaire : 11 121,25 € ;
  - honoraires d'expertises immobilières : 18 445,27 € ;
  - honoraires divers : 0 € ;
  - frais bancaires : 8 559,75 € ;
  - charges diverses : 204 986,98 €.

---

# Rapports du Commissaire aux Comptes



06

# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société SCPI Fair Invest - S.C.P.I.,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Fair Invest - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## 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 et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

## Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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



## Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG SA  
Nicolas Duval-Arnould  
Associé



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

### Générale

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

##### > Commission de souscription

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la commission de souscription s'est élevée à €3 017 551,56 H.T.

##### > Commission de gestion

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la commission de gestion s'est élevée à €189 545,86 H.T.

##### > Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

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

La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 2 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par votre S.C.P.I.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, aucune commission d'acquisition ou de cession n'a été comptabilisée.

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

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

La société de gestion perçoit une commission égale à 3,20 % H.T. maximum du montant T.T.C. des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée

Paris La Défense,

KPMG SA  
Nicolas Duval-Arnould  
Associé

---

# Ordre du jour et projet de résolutions



07

# Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

## En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2022 ;
4. Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société ;
5. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
6. Distribution des plus-values de cession d'immeuble ;
7. Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport ;
8. Nomination de l'expert externe en évaluation ;
9. Pouvoirs en vue des formalités légales.

## En Assemblée Générale Extraordinaire

10. Augmentation du plafond du capital social et modification corrélative de l'article 6-2 des statuts et de la note d'information ;
11. Modification de l'« article 6.1- Capital social initial » des statuts ;
12. Pouvoirs en vue des formalités légales.

## Projet de résolutions

### Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

**Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 2022 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 1 697 457,77 euros, 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 2022.**

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 2022.

#### Troisième résolution

**Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2022.**

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2022 s'élevant à 50 783 922 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 : 53 604 261,53 euros, soit 171,00 euros/part ;
- Valeur de réalisation : 55 090 330,53 euros, soit 175,74 euros/part ;
- Valeur de reconstitution : 65 255 834,07 euros, soit 208,17 euros/part.

#### Cinquième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022.**

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 697 457,77 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur de 59 885,23 euros, formant un bénéfice distribuable de 1 757 343 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 1 757 343 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 1 740 830,03 euros, dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 1 740 830,03 euros
- Report à Nouveau du solde disponible : 16 512,97 euros

#### Sixième résolution

**Distribution des plus-values de cession d'immeuble.**

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.



## Septième résolution

**Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport.**

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

## Huitième résolution

**Nomination de l'expert externe en évaluation.**

L'assemblée générale renouvelle dans ses fonctions d'expert externe en évaluation, la société Cushman & Wakefield Valuation France, société anonyme au capital de 6 616 304 €, dont le siège social est situé 185-189 avenue Charles de Gaulle, 92 200 Neuilly sur Seine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574 en qualité d'Expert évaluateur indépendant de la Société, pour une durée de 5 ans, son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## Neuvième résolution

**Pouvoirs en vue des formalités légales.**

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

## Assemblée Générale Extraordinaire

## Dixième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de porter le capital plafond statutaire de la société de 120 000 000 euros à 250 000 000 euros.

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

**« 6.2 Capital social maximum statutaire**

*Le capital social maximum statutaire est fixé à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000) euros.*

*La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000) 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 reste de l'article 6 est inchangé.

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



## Onzième résolution

**Modification de « l'article 6.1 – Capital Social initial » des Statuts.**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion décide de supprimer la liste des associés fondateurs figurant aux statuts ainsi que la référence à leur inaliénabilité pendant une durée de 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en application de l'article L214-86 du CMF, cette période de 3 ans étant terminée.

L'article 6.1 est en conséquence modifié comme suit :

**« 6.1 Capital social initial**

*Le capital social initial a été fixé à un million quatre cent soixante-douze mille sept cent quarante-deux euros (1 472 742,00 €), divisé en neuf mille quatre-vingt-onze (9 091) parts d'une valeur nominale de cent soixante-deux (162,00) euros chacune augmenté d'une prime d'émission de dix-neuf euros et cinquante centimes (19,50 €), entièrement libérées.»*

Le reste de l'article 6 demeure inchangé.

## Douzième résolution

**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.

## Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit : SCPI Fair Invest

Identifiant d'entité juridique : 841 434 640

**Par investissement durable,** on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI

NON

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



**Les indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI Fair Invest s'inscrit dans une démarche ISR qui s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Social : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleures pratiques du marché.

#### ● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au titre du label ISR, la SCPI Fair Invest publie les 4 indicateurs obligatoires suivants :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 82 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 4,8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 84 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

#### ● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Année 2021 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 77 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 7,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500 m) : 91 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 0 %

*Il est à noter que la taille du patrimoine a évolué de façon significative avec 10 nouveaux actifs sur la SCPI en 2022.*



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

N/A

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

N/A

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? **N/A**

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? **N/A**

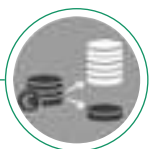
La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Ce produit ne prend pas en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité tels que définis par le règlement SFDR.



**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022

| Investissements les plus importants | Secteur   | % d'actifs | Pays   |
|-------------------------------------|-----------|------------|--------|
| Immobilier                          | Tertiaire | 100 %      | France |



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

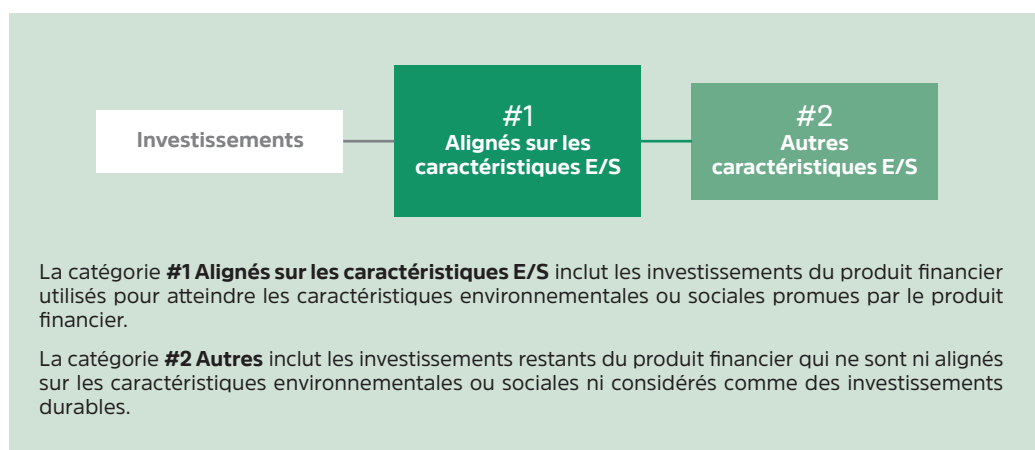
A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.

### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Immobilier.



## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

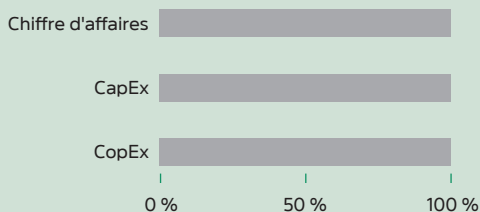


**Les activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

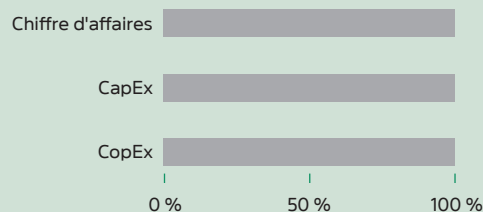
**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

### Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses\*



### Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines\*



■ Investissements alignés sur la taxinomie ■ Autres investissements

\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Néant

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Néant.



**Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



**Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?**

Néant.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



**Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Maintien de l'adhésion et maintien de la certification au Label ISR pour la SCPI ayant fait l'objet d'un Audit en 2022 par l'AFNOR.



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

● **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Aucun indice de référence n'a été désigné.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Néant.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Néant.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Néant.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.











---

### SCPI Fair Invest

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable  
Siège social : 18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris.  
RCS de Paris n°841 434 640. Visa SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018.

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



18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr) • [Fair.invest@normacapital.fr](mailto:Fair.invest@normacapital.fr)

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