



# Investir dans l'immobilier de santé et l'éducation

pour une épargne utile et responsable

Mise à jour février 2023



Immeuble acquis par la SCPI Fair Invest en novembre 2022.

Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.



# Norma Capital en bref

Source Norma Capital données au 31 décembre 2022



**1 Md €**  
d'encours sous gestion



**7** fonds gérés  
(SCPI<sup>1</sup>, OPPCI<sup>2</sup>)



**153** immeubles gérés



**328** locataires



**15 750** associés

<sup>1</sup>SCPI : Société Civile de Placement Immobilier.

<sup>2</sup>OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif en Immobilier.

## Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. La SCPI permet à tout investisseur d'avoir un accès indirect à de l'immobilier, plus difficilement accessible en tant que particuliers, comme des bureaux, ou encore des commerces ou des entrepôts de logistique.

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.

La plaquette de présentation de la SCPI Fair Invest est uniquement destinée à des professionnels de la gestion de patrimoine et ne constitue ni une sollicitation à la vente ni une recommandation d'achat.

Pour plus de détails, consulter la Note d'Information disponible sur le site web [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

### Fiche d'identité

Classification : **SCPI à capital variable.**

Date de création : **13 juillet 2018.**

N° Visa AMF : **18-29.**

Date de délivrance : **6 novembre 2018.**

Durée conseillée de conservation des parts de SCPI : **10 ans.**

Duré de vie de la SCPI : **99 années.**

Dépositaire : **Société Générale Securities Services.**

Expert externe en évaluation : **Cushman & Wakefield Valuation France SA.**

Commissaires aux Comptes titulaire : **KPMG SA.**

Suppléant : **Salustro REYDEL.**

### Service Clients

**SCPI Fair Invest**

Mail : [fair.invest@normacapital.fr](mailto:fair.invest@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



## Fair Invest : une stratégie d'investissement axée sur les secteurs de la **santé** et de l'**éducation**

La SCPI Fair Invest investit dans de l'immobilier d'entreprise diversifié, à vocation sociale et responsable, dans toute la France. À travers sa stratégie, Fair Invest

répond à deux objectifs principaux : favoriser les activités socialement utiles, réduire les consommations de fluides.



Santé



Éducation



Activités exclues  
(armement, déforestation,  
exploitation de matières  
fossiles...)



Endettement  
statutairement  
exclu



Fair Invest a obtenu le 30 novembre 2020 le label ISR Immobilier, premier certificat français pour l'Investissement Socialement Responsable.

Norma Capital est convaincue que l'épargne immobilière doit avoir un sens et promeut ainsi une épargne locale et responsable. En proposant une gamme de SCPI 100 % ISR, Norma Capital souhaite sortir de la seule logique de performance caractérisée par le rapport rendement-risque pour s'ouvrir à la dimension de l'utilité. L'immobilier a ainsi un rôle à mener pour répondre aux enjeux ESG.

Fair Invest réalise principalement ses investissements dans les domaines de la santé et de l'éducation et intègre la prise en compte de l'aspect **Social** comme un axe fort de sa stratégie.

L'obtention du label ISR vient récompenser sa

stratégie qui permet d'investir de manière **utile** et **responsable**. Pour cela, elle procède à une évaluation ESG de tous ses actifs sur la base de 25 critères ESG et à la mise en place de plans d'amélioration correspondants sur chaque actif (le détail et la méthodologie de cette démarche figurent au code de transparence de la SCPI consultable auprès de la Société de Gestion sur son site internet : [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)).

Cette démarche ESG de type best in progress de la SCPI a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.





## Chiffres clés au 31 décembre 2022<sup>1</sup>



**4,72 %**  
Taux de distribution 2022<sup>2</sup>



**30 locataires**



**9,43€ / part**  
Distribution 2022



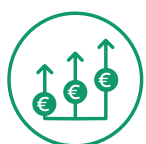
**27 immeubles**  
(dont VEFA signées)  
soit 16 736 m<sup>2</sup>



**62,7 M€**  
Capitalisation



**1 935**  
associés



**100 %**  
TOF<sup>3</sup>



**66/100**  
Note ESG 2021<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Source : Norma Capital. Données au 31/12/2022.

<sup>2</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. En 2021, le taux de distribution est de 4,73%, dont 0% au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Données transmises à titre purement informatif. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

<sup>3</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables non garanti, ce prix peut évoluer dans le temps.

<sup>4</sup>Note globale 2021 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.



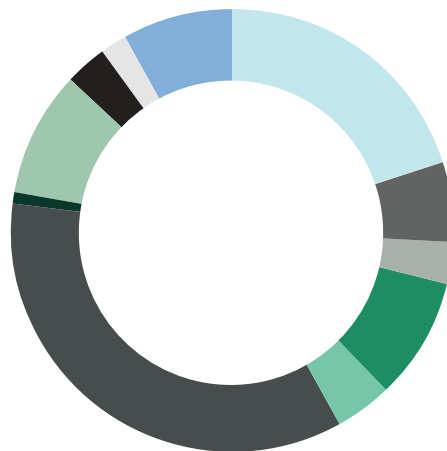
## Patrimoine de la SCPI Fair Invest

### Répartitions thématique et géographique du patrimoine<sup>1</sup>



Répartition thématique

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



Répartition géographique

- Auvergne Rhône-Alpes 20%
- Bretagne 6%
- Centre-Val de Loire 3%
- Grand Est 9%
- Hauts-de-France 4%
- Ile-de-France 35%
- Normandie 1%
- Nouvelle-Aquitaine 9%
- Occitanie 3%
- Pays de la Loire 2%
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 8%

### Quelques exemples d'acquisitions<sup>2</sup>



#### Santé

Villeneuve d'Ornon • 495 m<sup>2</sup>.  
Loué à une maison médicale.



#### Éducation

Aubagne (13) • 270 m<sup>2</sup>.  
Loué à une crèche.



#### Santé

Toulouse (31) • 758 m<sup>2</sup>.  
Loué à un professionnel de matériel de santé.



#### Environnement

Croix (59) • 637 m<sup>2</sup>.  
Loué à un laboratoire d'analyses environnementales.

## Souscription de parts : un investissement de long terme<sup>3</sup>



**200 €  
la part**

Minimum de 5  
parts pour une 1<sup>ère</sup>  
souscription



**1<sup>er</sup> jour ouvré  
du 6<sup>e</sup> mois**

Délai de jouissance  
à compter  
du 1<sup>er</sup> avril 2022



Vous pouvez souscrire des parts de la SCPI Fair Invest selon deux manières :

- soit en pleine propriété,
- soit en démembrement (achat en usufruitier temporaire ou achat en nue-propriété).

Vous devez faire appel à un Conseil en Investissement Financier (CIF) pour réaliser votre placement. Celui-ci pourra vous orienter sur la meilleure manière d'investir<sup>4</sup>.

L'équipe commerciale à votre écoute

+33 (0)1 42 68 38 27  
fair.invest@normacapital.fr

### Frais

#### Commission de souscription :

10 % HT du prix de souscription (soit 12 % TTC au taux de TVA actuel).

#### Commission de gestion (annuelle) :

10 % HT du prix de souscription (soit 12 % TTC au taux de TVA actuel), prélevés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

#### Frais de cession et de retrait :

100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuel) de frais de dossier.

### Fiscalité

La SCPI Fair Invest ne paie pas d'impôt sur les sociétés (selon la réglementation en vigueur au 01/01/2019). Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers au niveau des associés. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

De manière générale, les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec possibilité d'exonération selon les durées suivantes :

- Pour l'impôt sur le revenu, durée partielle de 5 à 22 ans et durée totale à plus de 22 ans.
- Pour les prélèvements sociaux, durée partielle de 5 à 30 ans et durée totale à plus de 30 ans.

<sup>1</sup>Répartition thématique établie selon le montant des loyers. Répartition géographique établie par rapport à la valeur vénale des actifs.

<sup>2</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

<sup>3</sup>Toutes les informations complètes relatives aux modalités de souscription, au frais et au régime fiscal figurent dans la note d'information de la SCPI Fair Invest. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

<sup>4</sup>Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur.



---

Fair Invest  
Société Civile de Placement Immobilier.  
Immatriculée au Registre du Commerce  
et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640.  
Visa SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018  
délivré par l'AMF.

NORMA CAPITAL  
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS.  
SIÈGE SOCIAL : 18/20, PLACE DE LA MADELEINE - 75008 PARIS, FRANCE. TELEPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77.  
IMMATRICULÉE AU RCS DE PARIS SOUS LE NUMÉRO 814 238 879.  
AGRÉMENT AMF N° GP-16000017 EN DATE DU 9 JUIN 2016, EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE.  
WWW.NORMACAPITAL.FR