NCap Education Santé

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Nom du produit : NCap Education Santé

Initiateur du PRIIP : Norma Capital, Société de gestion de portefeuille, agréée en France sous le n° GP-16000017 et réglementée par l'AMF.

Site internet : www.normacapital.fr.

Pour de plus amples informations, appeler le +33 (0)1 42 93 00 77

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Norma Capital en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Date de production du document d'informations clés : 26 juin 2024.

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

1. En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable.

Objectifs : NCap Education Santé investit principalement, en France, en zone euro et hors 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. Le patrimoine pourra être essentiellement investi en immobilier d'entreprise. Les immeubles seront acquis construits et achevés avec des locataires en place ou non, ou éventuellement en état futur d'achèvement.

Il peut aussi être envisagé des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI. 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.

NCap Education Santé a 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. Pour cela, elle procède à une évaluation ESG de tous ses actifs sur la base de 26 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.

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

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans.

Nom du dépositaire : Société Générale Securities Services

Information complémentaire : De plus amples informations sur la SCPI sont disponibles sur le site internet : www.normacapital.fr

L'ensemble des documents (note d'information, statuts, dernier rapport annuel et dernier prix de parts le cas échéant) sont disponibles gratuitement en français.

Investisseurs de détails visés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit.

Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le produit n'offre aucune protection ni de garantie du capital.

Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

Il n'existe pas de droit de résiliation de ce produit.

Assurances : non applicable

2. Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. Le risque réel peut être très

différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

- **Risque de liquidité**: ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Vous risquez de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant perçu. La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. En cas de demande de rachat, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contrepartie à la souscription.

- **Risque de perte en capital :** ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

- **Autres risques :** de gestion discrétionnaire, de marché locatif.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performances

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée: 10 ans Exemple d'investissement: 10 000 €		Si vous sortez après: 1 an	Si vous sortez après: 10 ans
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 230 €	6 730 €
	Rendement annuel moyen	-17,70 %	-3,88 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 890 €	8 890 €
	Rendement annuel moyen	-11,10 %	-1,17 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 560 €	16 510 €
	Rendement annuel moyen	-4,40 %	5,14 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 250 €	18 120 €
	Rendement annuel moyen	2,50 %	6,12 %

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de la période de détention recommandée, vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

3. Que se passe-t-il si Norma Capital n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement.

La matérialité des actifs de votre SCPI est en effet assurée par le dépositaire de votre SCPI. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

4. Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps. Le défaut de Norma Capital n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;

- 10 000 EUR sont investis.

Investissement de 10 000 €	Si vous sortez **après 1 an**	Si vous sortez **après 10 ans**
Coûts totaux	1 221 €	6 867€
Incidence des coûts annuels(*)	12,21 %	3,72 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4.93 % avant déduction des coûts et de 4,82 % après cette déduction.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), incluant les coûts de distribution de votre produit. 12 % du montant que vous payez au moment de l'investissement.	1 200 €
Coûts de sortie	L'incidence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	120 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation*	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. 10% HT soit 12 % TTC des produits de l'exploitation immobiliére plus frais de structure)	41 €
Coûts de transaction	L'incidence des coûts encourus lorsque nous vendons des investissements sous-jacents au produit (un maximum de 2 % HT des transactions hors acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions) . Il s'agit d'une estimation, le montant réel varie en fonction des quantités achetées ou vendues.	180 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement.	0 €

6. Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans.

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. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Pour plus d'informations sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée : se reporter au paragraphe «modalités de retrait» de la Note d'information.

7. Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation concernant le produit ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend, vous pouvez nous contacter :

via notre site internet :
www.normacapital.fr

par courrier postal :
18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris

par courrier électronique :
contact@normacapital.fr

par téléphone :
+33 (0)1 42 93 00 77

8. Autres informations pertinentes ?

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin trimestriel et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion, et notamment sur le site internet : www.normacapital.fr où toutes les informations relatives à la finances durables sont également disponibles.

Norma Capital

Société de Gestion de Portefeuille

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris. RCS de Paris n°814 238 879. Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77.

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille. N° GP-16000017 du 09/06/2016
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

www.normacapital.fr