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 Continent

Initiateur : Norma Capital, Société de gestion de portefeuille agrée en France sous le n°GP-16000017 et reglementée par l'AMF au titre de la directive 2011/61/UE.

Site internet : www.normacapital.fr.

Appeler le +33 (0)1 42 93 00 77 pour de plus amples informations. Autorité compétente : Autorité des marchés financiers (AMF) chargée du contrôle de Norma Capital en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Date de production du document d'informations clés : avril 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) à capital variable.

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

Objectifs : La politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier locatif diversifié de manière sectorielle et géographique.

L'objectif de la SCPI est d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement satisfaisant et une valorisation à terme du patrimoine pour ses investisseurs.

Diversification sectorielle : La diversification sectorielle de la SCPI se matérialisera par une stratégie d'investissement opportuniste privilégiant les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation. Ainsi, la SCPI NCap Continent investira principalement dans des locaux à usage de bureaux et/ou des locaux d'activités et dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) et accessoirement dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.), dans des actifs mixtes ou dans des actifs d'habitation.

Diversification géographique : La SCPI NCap Continent prévoit également une diversification géographique pour investir principalement dans des pays du continent européen, en ce compris également la Grande-Bretagne, ce qui permettra de limiter l'exposition de la SCPI aux facteurs macro-économiques locaux, en capter de nouveaux, profiter des décalages des conjonctures économiques et/ou immobilières existant entre les différents pays et enfin amplifier le nombre d'opportunités offrant un couple rendement-risque optimisé à un moment donné.

Les investissements d'actifs immobiliers réalisés en France ne pourront représenter plus de 20% du total des actifs de la SCPI. En dehors de cette limite, la SCPI NCap Continent ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et sectorielle de son patrimoine immobilier afin d'être toujours en mesure de saisir les meilleures oportunités.

Les investissements seront réalisés dans des actifs immobiliers construits ou en état futur d'achèvement.

La SCPI NCap Continent pourra, dans le but de financer une partie de ses investissements, recourir à des emprunts et dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la capitalisation de la SCPI prime d'émission incluse à la date du dernier arrêté comptable.

La SCPI NCap Continent 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 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. Cette démarche ESG de type best in progress de la SCPI a été labellisée ISR le 17 mars 2023.

La SCPI a pour principal objectif la distribution de revenus réguliers sous forme d'acomptes sur dividendes trimestriels. Le rendement des parts détenues est le taux de distribution et correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de l'année de référence par le prix de souscription au 1er janvier de l'année de référence. Il dépend essentiellement de la capacité d'acquisition dans les pays cibles, de la stabilité locative et d'un effet de levier positif. La période de détention recommandée permet d'atteindre un objectif de création de valeur supérieur à la décotte de sortie.

Nom du dépositaire : Société Général Securities Services.

Informations complémentaires : De plus amples informations sur la SCPI sont disponible 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 détail visés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle personnes physiques ou morales ; il ne requiert pas de niveau minimum de connaissance ou expérience des instruments financiers, mais seulement la compréhension et l'acceptation des principaux risques (risque de devise, risque de perte en capital, risque de liquidité). Ce produit s'adresse aux investisseurs recherchant des placements diversifiés à caractère patrimonial, il répond au besoin de perception de revenus réguliers, et à l'objectif d'une appréciation potentielle du prix de la part à l'issue. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme, devant être acquises dans une optique de diversification du patrimoine sur le long terme.

Ce produit ne pourrait donc pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 8 ans. L'ensemble des risques attachés à l'investissement (notamment perte en capital, baisse ou absence de rendement, risque de liquidité...) et les caractéristiques de l'investissement en parts de SCPI sont à considérer par l'investisseur lors de la souscription. 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.

Détail des prestations d'assurance offertes : non applicable

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

Indicateur de risque



Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 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 matériellement pertinent : 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. Le porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra.

La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'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, immobilier, lié à l'endettement (financement bancaire), de change, de modification de la réglementation fiscale... 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 representent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothéses. 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: 8 ans Exemple d'investissement: 10 000 €		Si vous sortez après: 1 an	8 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	7 910 €	6 450 €
	Rendement annuel moyen	- 20,90%	- 5,33 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 630€	8 630 €
	Rendement annuel moyen	-13,70%	-1,82 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 400€	15 040 €
	Rendement annuel moyen	-6%	5,23 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 730 €	16 110 €
	Rendement annuel moyen	-2,70 %	6,14 %

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 couts supplémentaires. L'achat de ce produit signifie que vous considérez que le prix du sous-jacent va augmenter. Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

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

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI et la garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont assurés par le dépositaire de votre SCPI. Par conséquent, le défaut de Norma Capital n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. Nous rappelons cependant que l'investissement dans ce produit 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.

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 8 ans**
Coûts totaux	1 587 €	9 078 €
Incidence des coûts annuels(*)	15,87 %	6,40 %

(*) 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 5,65 % avant déduction des coûts et de 5,46% 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 (commission forfaitaire).	100 €
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. Il s'agit d'une estimation (12% HT soit 14,4 % TTC des produits de l'exploitation immobiliére plus frais de structure)	141 €
Coûts de transaction	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit(un maximum de 2,5 % 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.	246 €
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 €

5. Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? Durée de placement minimale recommandée : 8 ans.

En raison de la nature immobilière du sous-jacent de cet investissement, il est recommandé de rester investi au moins 8 ans. C'est le temps nécessaire estimé pour atteindre un objectif de création de valeur supérieur à la décotte de sortie.

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. Le retrait demandé à la société de gestion 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. Aucun frais, ni pénalité n'est appliqué en cas de désinvestissement, quel qu'en soit la date en dehors d'une commission forfaitaire de 100 €HT.

6. 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

7. 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.normacapial.fr où toutes les informations relatives à la finance durables sont également disponibles.

Norma Capital

Société de Gestion de Portefeuille

18-20, place de la Madeleine - 75008 Paris

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 - RCS Paris : 814 238 879
Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

www.normacapital.fr