

## 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

### NCap Education Santé Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par Norma Capital

**Nom de l'initiateur :** Norma Capital

**Code Isin :** SCPI00004429

**Devise du produit :** Euro

**Site internet :** [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

**Contact :** Appelez le +33 (0)1 42 93 00 77 pour de plus amples informations

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

Norma Capital est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017.

**Date de production du document d'informations clés :** 15/12/2025

## Avertissement

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

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** NCap Education Santé est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable.

**Durée :** La durée de la SCPI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation prévus aux statuts.

**Objectifs :** NCap Education Santé est une SCPI de type « diversifié » qui 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](http://www.normacapital.fr)).

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

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.

**Investisseurs de détail 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 ne pourrait donc pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 10 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.

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

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins cinq (5) parts.

Les associés ayant déjà souscrit une première fois, peuvent souscrire ultérieurement une (1) part.

**Affectation des résultats :** Distribution.

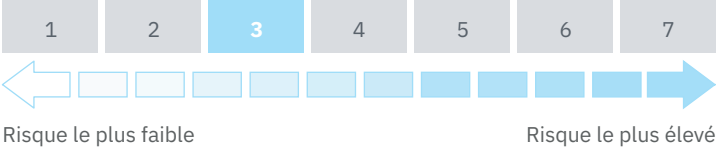
**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.

**Informations complémentaires :** De plus amples informations sur la SCPI sont disponibles sur le site internet [www.normacapital.fr](http://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.



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

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts 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.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

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 le 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 financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**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 performance (montants exprimés en Euros) :

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 influencer 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.

Investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 ans	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Scénarios				(Période de détention recommandée)
Scénarios	<b>Minimum :</b> Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
	<b>Tensions</b> Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 140 € -18.60 %	7 180 € -6.41 %	6 510 € -4.20 %
	<b>Défavorable</b> Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 550 € -14.50 %	8 310 € -3.63 %	8 310 € -1.83 %
	<b>Intermédiaire</b> Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 440 € -5.60 %	11 610 € 3.03 %	14 860 € 4.04 %
	<b>Favorable</b> Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 830 € -1.70 %	12 490 € 4.55 %	16 020 € 4.83 %

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et juillet 2025, intermédiaire entre janvier 2011 et janvier 2021 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021.

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

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

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 ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

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 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 187 €	2 688 €	5 425 €
Incidence des coûts annuels (*)	11.87 %	4.38 %	3.29 % chaque année

(\*) 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 7.33 % avant déduction des coûts et de 4.04 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10.00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	Jusqu'à 1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.56 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	50 EUR
Coûts de transaction	1.52 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	137 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? \_\_\_\_\_

##### La durée de placement minimum recommandée est de dix (10) ans

En raison de la nature immobilière du sous-jacent de cet investissement, il est recommandé de rester investi au moins 10 ans. C'est le temps nécessaire estimé pour atteindre un objectif de création de valeur supérieur à la décote 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.

#### 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](http://www.normacapital.fr)
- par courrier postal : 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris
- par courrier électronique : [contact@normacapital.fr](mailto:contact@normacapital.fr)
- par téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

#### 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 dernier bulletin trimestriel d'information 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](http://www.normacapital.fr) où toutes les informations relatives à la finance durable sont également disponibles.

Le produit est conforme aux dispositions de l'article 8 du Règlement SFDR.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'investisseur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'investisseur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Norma Capital et ne soit pas satisfait de la réponse de Norma Capital et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame, Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 PARIS CEDEX 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)