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

NCap Continent
Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par Norma Capital

Nom de l'initiateur : Norma Capital
Code Isin : SCPI00004909
Devise du produit : Euro
Site internet : 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 : 21/10/2026

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 Continent est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée : La durée de la SCPI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années.

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 opportunités.
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.

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 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.
Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins dix (10) 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. 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

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 les parts pendant 8 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. Le porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra.
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 : 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 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.

Investissement : 10 000 €			**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans** (Période de détention recommandée)
Scénarios				
Scénarios	**Minimum :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
	Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 980 €	6 650 €
		Rendement annuel moyen	-20.20%	-4.97%
	Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 360 €	8 280 €
		Rendement annuel moyen	-16.40%	-2.33%
	Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 220 €	13 200 €
		Rendement annuel moyen	-7.80%	3.53%
	Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 610 €	14 070 €
		Rendement annuel moyen	-3.90%	4.36%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et janvier 2026, intermédiaire entre août 2013 et août 2021 et favorable entre février 2014 et février 2022.

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.
- 10000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 523 €	6 807 €
Incidence des coûts annuels (*)	15.23%	5.53% 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 9.06% avant déduction des coûts et de 3.53% 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	12.00% 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 1 200 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	0.28% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	25 EUR
Coûts de transaction	3.39% 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.	298 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 huit (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 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
- 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

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 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