Note d'information

Mise à jour en date
du 21 septembre 2026

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable



Source photo : Libre de droits.

NCap Education Santé

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640
Visa AMF n° 18-29 en date du 6 novembre 2018 (la « Société »)

SOMMAIRE

Avertissement aux investisseurs 4

Introduction 4

I. Renseignements sur les fondateurs 4

II. Politique d'investissement 5

III. Modalités de modification par la SCPI de sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement 5

IV. Responsabilité des associés 6

V. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs 6

VI. Méthode d'évaluation de la SCPI et de détermination du prix de souscription 8

VII. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement 8

Chapitre 1 : Conditions générales de souscription des parts 9

I. Composition du dossier de souscription 9

II. Modalités de versement du montant des souscriptions 9

1. Parts sociales 9
2. Modalités de calcul du prix de souscription 9
3. Nombre minimum de parts à souscrire 10
4. Agrément de la souscription 10
5. Jouissance des parts 11
6. Détail des conditions de souscription à compter de l'ouverture des souscriptions au public 11
7. Garantie bancaire 11
8. Variabilité du capital et suspension des souscriptions 12
9. Traitement équitable des investisseurs 12

Chapitre 2 : Modalités de sortie 12

I. Cession des parts 12

1. Registre des transferts 12
2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion 12
3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus 13
4. Droits d'enregistrement et frais 13
5. Délai de versement des fonds 13

II. Retrait des associés 13

1. Registre des retraits 13
2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion 13
3. Modalités de remboursement et effets du retrait 13
4. Prix de retrait 14
5. Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus 14

III. En cas de blocage des retraits 14

1. Informations générales 14
2. Périodicité d'établissement du prix d'exécution 14
3. Exécution et règlement 14
4. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 15
5. Couverture des ordres 15
6. Blocage du marché des parts 15
7. Suspension des inscriptions sur le registre 15
8. Délai de versement des fonds 15

Chapitre 3 : Frais 15

I. Commission de souscription 16

II. Commission de gestion 16

III. Commission de cession 16

IV. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers 16

V. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier 16

Chapitre 4 : Fonctionnement de la Societé 17

I. Régime des Assemblées Générales 17
1. Convocation 17
2. Ordre du jour 17
3. Participation des associés aux assemblées – Procurations – Votes par correspondance 17
4. Réunion de l'Assemblée 18
5. Quorum et majorité 18
6. Feuille de présence 18
7. Pouvoirs des Assemblées générales 18
8. Consultations écrites 19
9. Procès-verbaux 19
10. Information des associés 19

II. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien 19
1. Dispositions concernant la répartition des bénéfices 19
2. Provisions pour gros entretien 19

III. Dispositions destinées à protéger les droits des associés 20
1. Conventions particulières 20
2. Démarchage et publicité 20

IV. Régime fiscal 20
1. Revenus 20
2. Plus-values de cession 20

V. Modalités d'information 21
1. Bulletin d'information 21
2. Rapport annuel 21

Chapitre 5 : La Société, administration, direction, contrôle, informations sur la Société 21

I. La Société 21

II. Administration 22

III. Conseil de Surveillance 22

IV. Commissaires aux Comptes 22

V. Expert immobilier 22

VI. Dépositaire 22

VII. Information 23

VIII. Personne assumant la responsabilité de la note d'information 23

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers 23

Annexe SFDR 24

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la souscription de titres de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) vous expose à divers risques dont vous devez impérativement tenir compte :

• 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 rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction des dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers et du taux de vacance). Également, la rentabilité de ce placement dépend du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

De ce fait, préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que le produit d'investissement qui lui est proposé est conforme à ses objectifs d'investissement. Ainsi, il doit s'assurer :

• Du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI. Ce dernier dépend de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,

• De la durée de placement souhaitée. La SCPI est un investissement à long terme.

L'investisseur qui finance à crédit l'acquisition de parts de SCPI doit impérativement prendre en compte les risques liés au remboursement des charges d'emprunt durant les premières années de lancement de la SCPI compte tenu du niveau faible voire nul de revenus potentiels ainsi que le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier.

Enfin, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les revenus potentiels de la SCPI seront très faibles, voire nuls dans les six (6) premiers mois de la vie de la SCPI et évolueront dans le temps en fonction des investissements réalisés. Les fonds en instance d'investissement immobiliers directs ne seront pas placés.

La Société de Gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix (10) années.

INTRODUCTION

I. Renseignements sur les fondateurs

La société SCPI NCap Education Santé a été constituée le 13 juillet 2018 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative de ses fondateurs.

Le capital social initial de la Société s'élévait à un million quatre cent soixante-douze mille sept cent quarante-deux euros (1 472 742,00 €). Il était divisé en neuf mille quatre-vingt-onze (9 091) parts d'une valeur nominale de cent soixante-deux euros (162,00 €).

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de cent soixante-deux euros (162,00 €) à laquelle s'ajoute la prime d'émission de dix-neuf euros et cinquante centimes (19,50 €) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« AMF »).

Le capital social maximum statutaire initial était fixé à six millions d'euros (6.000.000 €), l'assemblée générale du 27 novembre 2019, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire à vingt millions d'euros (20.000.000 €).

L'assemblée générale du 22 septembre 2020, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire de vingt millions d'euros (20.000.000 €) à cinquante millions d'euros (50.000.000 €).

L'assemblée générale du 2 juin 2021, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire de cinquante millions d'euros (50.000.000 €) à quatre-vingts millions d'euros (80.000.000 €).

L'assemblée générale du 30 juin 2022, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire de quatre-vingts millions d'euros (80.000.000 €) à cent vingt millions d'euros (120.000.000 €).

L'assemblée générale du 29 juin 2023, statuant à titre extraordinaire, a décidé de porter le capital social maximum statutaire de cent vingt millions d'euros (120.000.000 €) à deux cent cinquante millions d'euros (250.000.000 €).

L'assemblée générale du 26 juin 2024, statuant à titre extraordinaire, a décidé de modifier la dénomination sociale afin de modifier l'article 3 des statuts.

L'assemblée générale du 14 mai 2025, statuant à titre extraordinaire, a décidé d'introduire une rédaction précise relative à la prime d'émission ainsi que sa méthode de calcul afin de modifier l'articles 6-5 des statuts.

L'assemblée générale du 28 avril 2026, statuant à titre extraordinaire, a décidé de modifier (i) les règles applicables aux quorums des assemblées générales, et (ii) certains articles des statuts rendus nécessaires au regard des évolutions législatives.

II. Politique d'investissement

La Société est une SCPI de type « diversifié ». Les investissements immobiliers seront des actifs immobiliers affectés à des usages diversifiés 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.
Les immeubles seront acquis construits et achevés avec des locataires en place ou non, ou éventuellement en état futur d'achèvement. Les acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI, sont aussi possibles.

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.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents aux produits financiers qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI NCap Education Santé ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

La SCPI NCap Education Santé prend systématiquement en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

La SCPI NCap Education Santé a ainsi pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspect Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, réalisée par un prestataire externe sur la base d'une Grille ISR identique pour tous les actifs, et chaque actif disposera dans la durée d'une note ESG d'origine, d'un plan d'amélioration ESG, d'une note ESG « à date » et d'une note ESG cible.

Cette approche de type best in progress est fondée sur 26 critères ESG, répartis en trois catégories (6 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 10 critères sociaux tels que notamment l'utilité sociale ou la proximité des transports en commun, et 9 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI NCap Education Santé disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.
La SCPI NCap Education Santé entend également mettre au cœur de ses préoccupations patrimoniales l'usage des locaux qu'elle acquiert et gère.

Ainsi les activités suivantes seront exclues du champ patrimonial :
• Activités directement liées à la pétrochimie,
• Activités directement liées à l'exploitation de matières fossiles,
• Activités liées au commerce du tabac et de l'alcool,
• Activités liées à la spéculation financière,
• Activités liées aux jeux de hasard,
• Activités en lien avec un impact direct sur la dégradation des forêts et espaces verts,
• Activités en lien direct avec l'exploitation animale pour leurs matières premières.

En revanche elle favorisera les activités suivantes :
• Activités en lien avec le réseau associatif à but de promotion de la cohésion sociale,
• Activités en lien avec l'insertion à l'emploi,
• Activités en lien avec la promotion d'énergies renouvelables,
• Activités d'entraide sociale,
• Activités liées à la santé, au bienêtre et à la petite enfance,
• Activités liées à l'éducation.

La Société de Gestion ne place pas la trésorerie de la SCPI sur des valeurs financières produisant des intérêts, celle-ci restant sur des comptes non rémunérés.

La SCPI n'aura pas recours à l'endettement dans le cadre de ses investissements, les investissements seront réalisés en fonds propres.

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.

III. Modalités de modification par la SCPI de sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement

Si la Société de Gestion le juge opportun, notamment en raison de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires applicables, de l'évolution de la conjoncture

économique, de l'émergence de nouvelles possibilités d'investissement ou de toute autre évolution nécessitant la mise à jour de la stratégie après analyse du marché, elle pourra modifier la stratégie d'investissement ou politique d'investissement de la SCPI.

La modification significative de la politique d'investissement suppose l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion ainsi que le visa de l'AMF sur la ou les modification(s) envisagée(s).

IV. Responsabilité des associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.
Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et Financier (« CMF »), la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts qui leur appartient.

V. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs

S'agissant d'un produit financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 10 ans.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la souscription de titres de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) expose à divers risques dont il faut impérativement tenir compte.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : Le capital investi dans la SCPI n'est ni garanti ni protégé, l'investisseur peut perdre tout ou partie de son investissement.

RISQUE IMMOBILIER : Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Les investissements réalisés par la SCPI, leur performance et donc l'évolution du capital investi seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (qu'ils soient liés à la situation économique générale ou qu'ils soient propres au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser et aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE : la Société de Gestion de portefeuille gère la SCPI de façon discrétionnaire selon les conditions prévues dans la note d'information, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement. Le style de gestion pratiqué par la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants.

RISQUE DE LIQUIDITÉ : ce risque correspond à la difficulté que pourrait rencontrer l'investisseur qui souhaite céder ses parts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait : la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à la souscription. Si l'investisseur opte pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans minimum), le risque de devoir accepter un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

RISQUE DE CONTREPARTIE : Il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie de la SCPI : il peut s'agir des locataires, des promoteurs dans un cadre de VEFA ou de CPI, des entreprises générales ou de tout autre contractant. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de rendement et/ou de la valeur de réalisation de la SCPI.

RISQUE LIE A L'ACHAT A CREDIT DE PARTS DE SCPI : Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

GESTION DES POTENTIELS CONFLITS D'INTÉRÊTS : La Société de Gestion est susceptible de rencontrer, dans le cadre de la gestion de ces véhicules, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal, ni contraire à la déontologie de la profession que de telles situations se produisent. En revanche, le fait de profiter de ces situations est contraire aux principes déontologiques. La Société de Gestion met en œuvre des moyens d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts permettant d'agir en toute circonstance dans le respect des dispositions des articles 318-12 à 318-15 du Règlement général de l'AMF pour éviter qu'ils portent atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés. Pour les acquisitions indirectes, il est précisé que la SCPI pourra investir dans des OPC ou véhicules gérés par la Société de Gestion ou une société qui lui est affiliée.

RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ :

• Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement
La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.

Le risque environnemental est le principal risque identifié en matière de durabilité.
Il s'agit des risques physiques pouvant avoir un impact à court-terme sur l'investissement immobilier, comme les

catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid), ou à moyen terme en amplifiant l'usure des bâtiments et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la SCPI, mais également des risques physiques liés au changement climatique, pouvant avoir un impact à plus long terme (par ex, les phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux) fragilisant l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

Le patrimoine immobilier de la SCPI est exposé au risque physique de dommages dus à des événements météorologiques extrêmes ou chroniques, tels que des sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes... À mesure que la probabilité de ces événements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.

Ces risques, peuvent induire une perte de valeur et de rentabilité sur l'actif immobilier du fait de coûts opérationnels, de coûts liés aux travaux, et de pertes de loyers dues à une augmentation de la vacance locative. Dans ce contexte, la cession de l'actif peut également être rendue plus difficile.

La transition écologique, qui poursuit les différents objectifs environnementaux, tels que l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes, se traduit par des évolutions du cadre réglementaire pouvant entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, qui, si aucune mesure correctrice n'est prise, pourrait nuire à la valeur et /ou la liquidité de l'actif.

Toute nouvelle réglementation environnementale peut enfin conduire la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte dans le cadre d'une mise en conformité, notamment au travers des travaux ou des nouvelles prestations induites par ces évolutions.

Toutes ces dépenses, pourraient, le cas échéant, diminuer temporairement les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement de la distribution de l'investisseur. En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur le rendement des produits financiers.

Dans le cadre de sa politique, la Société de Gestion peut diligenter des audits techniques et environnementaux dont les résultats sont pris en compte dans le cadre de la décision d'investissement et peuvent, en cas de non-conformités graves, remettre en question le projet d'acquisition concerné. Les risques de durabilité sont pris en considération dans l'appréciation :

(i) du coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'actif immobilier du fonds à la réglementation environnementale et l'impact de ce coût sur la rentabilité de l'investissement et/ou
(ii) de l'attractivité tant à la commercialisation qu'à la vente de cet actif immobilier et l'impact de celle-ci sur sa valeur d'expertise.

En outre, il est à noter que les fonds gérés par la Société de Gestion détiennent exclusivement des biens immobiliers, ce qui implique que la Société de Gestion ne peut exercer une influence importante sur les actions des locataires ou des exploitants de ces actifs, du moment qu'elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les incidences négatives potentielles dues aux actions des locataires (politique de recrutement, etc.) ne sont dès lors pas sous la responsabilité de la Société de Gestion.

• Prise en compte des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Les principales incidences négatives déclarées par la Société de Gestion pour les SCPI se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :
- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :
- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en tCO2éq par millions d'euros en valeur vénale ;
- L'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés.

• Objectif d'investissement durable au sens du règlement européen (EU) 2020/852 « Taxonomie » :

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents aux produits financiers qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement européen (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI.

VI. Méthode d'évaluation de la SCPI et de détermination du prix de souscription

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI, définie comme la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la SCPI à l'identique.

La valeur de reconstitution de la SCPI est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée sur chaque immeuble au moins une fois tous les cinq ans par un expert indépendant. Dans l'intervalle des cinq ans, ces expertises font, chaque année, l'objet d'une actualisation.
Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI, sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion, et font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle. Les associés sont informés dans les bulletins trimestriels d'information de l'évolution du prix de la part.

VII. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

La Société acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L. 214-115 et R.214-155 à R. 214-156 du Code Monétaire et Financier.

La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique, effectué par la Société de Gestion avec, le cas échéant, le concours des conseils externes à savoir notaires, avocats, bureau d'études, architectes et tout professionnel compétent.

L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié. Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire et bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location

En qualité de propriétaire et de bailleur, la Société supporte la responsabilité attachée à une telle qualité à l'égard des tiers dont les locataires, les riverains et, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales.

Si la SCPI achète des parts ou actions de sociétés, elle est amenée à prendre des engagements dans le cadre des stipulations des statuts ou, le cas échéant, de pactes d'associés ou de conventions d'investissement pour lesquels elle assume une responsabilité en qualité d'associé dont la portée dépendra du régime juridique applicable à la forme de l'entité concernée.

Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

Tout conflit ou toute contestation relative à la SCPI qui naitrait durant la vie de la SCPI, ou pendant sa liquidation, sera régi par la Loi française et soumis à la juridiction des tribunaux français compétents.

Les tribunaux français reconnaissent en règle générale les décisions des tribunaux des autres juridictions, sous réserve :
(i) de la législation relative à la reconnaissance des décisions de justice mentionnée ci-dessous,
(iii) des règles des tribunaux français relatives à la reconnaissance et/ou l'exécution des jugements étrangers et
(iv) que ces jugements ne soient pas contraires aux lois d'ordre public en France.

Les règles précises sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers dépendent des tribunaux dans lesquels ces jugements ont été obtenus. La législation relative à la reconnaissance réciproque des jugements étrangers en France inclut : le Règlement européen du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pour tous les États membres de l'Union Européenne en dehors du Danemark (avec des dispositions équivalentes s'appliquant au Danemark, à l'Islande, à la Norvège et à la Suisse comme signataires des Conventions de Bruxelles et de Lugano), la Convention de La Haye du 2 juillet 2019 sur la reconnaissance et l'exécution des jugements étrangers en matière civile et commerciale, en vigueur en France depuis le 1er septembre 2023 et au Royaume-Uni depuis le 1er juillet 2025, qui s'applique aux relations franco-britanniques pour les instances introduites à compter de cette dernière date (les instances antérieures demeurant soumises aux règles de droit commun applicables pendant la période de transition) ; et tout autre accord bilatéral entre la France et un autre Etat ne faisant pas partie de l'Union Européenne ou un Etat non signataire des Conventions de Bruxelles et de Lugano.

Pour les autres juridictions, les jugements ne sont pas automatiquement applicables en France et devront être appliqués en France selon la loi française en vigueur.

CHAPITRE 1 :
Conditions générales de souscription des parts

I. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être remis à tout souscripteur :

• La note d'information en cours de validité visée par l'AMF, actualisée le cas échéant, imprimée en caractères facilement lisibles,
• Le document d'informations clés,
• Les statuts de la Société,
• Le rapport annuel du dernier exercice social,
• Le dernier bulletin trimestriel d'information,
• Le bulletin de souscription contenant les informations prévues par l'instruction prise en application du Règlement Général de l'AMF (« RG AMF ») notamment les conditions de l'émission en cours. Le bulletin de souscription doit être daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Une copie de ce bulletin lui est remise

II. Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées. Un dossier de souscription retourné incomplet ne pourra pas être traité par la Société de Gestion.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription.

À défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de NCap Education Santé.

Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire.

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société de Gestion, au 18-20, place de la Madeleine à Paris (75008) ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion.

1. Parts sociales

a. Valeur nominale et variabilité du capital

La valeur nominale de la part est de cent soixante-deux euros (162,00 €).

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire.
La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. La Société de Gestion en informera les associés par tout moyen approprié et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

b. Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date d'entrée en jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.
À chaque associé qui en fait la demande, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la société.

2. Modalités de calcul du prix de souscription

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

• Les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
• Les frais de constitution, de recherche et d'investissement,
•Les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion. La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer, au jour du calcul de cette valeur, le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq (5) ans avec actualisation annuelle dans l'intervalle, par un expert indépendant, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du CMF), tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Lorsque la Société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

3. Nombre minimum de parts à souscrire

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins cinq (5) parts. Les associés ayant déjà souscrits une première fois peuvent souscrire une (1) part.

4. Agrément de la souscription

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la Société doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

La Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur dans un délai de deux (2) mois. Les décisions ne sont pas motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné.

En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

a. Restrictions à l'égard des US persons

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'"Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

Par conséquent, la Société de Gestion n'accepte ni les souscriptions de parts de SCPI émanant d'une U.S. Person, ni les transferts de parts au profit d'une « U.S. Person » telle que définie par la réglementation américaine.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le transfert de parts dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au profit d'une U.S. Person, la Société de Gestion aurait la faculté de procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernée(s) et verserait le prix de vente à l'ayant-droit concerné.

Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, relèverait postérieurement à cette souscription de cette réglementation, la Société de Gestion aurait la faculté de lui demander de procéder à la vente de ces parts et à défaut procéder à la cession ou au retrait de la ou des part(s) concernée(s) et de verser le prix de vente à l'associé concerné.

b. FATCA et autres réglementations fiscales

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toute information ou attestation requise au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration, notamment mais pas exclusivement celles (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Par ailleurs dans le cadre de la lutte contre l'évasion fiscale et en application de l'article 1649 AC du Code général des impôts, la Société de Gestion peut devoir transmettre des informations concernant les souscripteurs à la Direction Générale des Finances Publiques en France. En conséquence, chaque associé devra se conformer à des obligations

déclaratives comprenant, notamment des informations sur les bénéficiaires directs et indirects de l'associé concerné, de manière à permettre à la Société de Gestion d'évaluer et de se conformer aux exigences légales, réglementaires et fiscales applicables à la SCPI et à la souscription de l'associé concerné.

5. Jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion. Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

À compter de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

6. Détail des conditions de souscription à compter de l'ouverture des souscriptions au public

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à deux cent deux (202) € à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public, composé comme suit :

• Valeur nominale : cent soixante-deux (162,00) €
• Prime d'émission : quarante (40,00) €

Ce prix s'entend net de tout autre frais. La commission de souscription, comme précisé au chapitre 3 « Frais », correspond à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit vingt-quatre (24,24) € TTC, prélevée sur la prime d'émission.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée au 1er jour du sixième mois suivant la date d'encaissement des fonds et sous réserve de la validation du dossier de souscription par la Société de Gestion.

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission, prime d'émission incluse.

Les conditions de souscription sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (« BALO ») au moins six (6) jours avant la date d'ouverture de l'offre au public.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc.).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

7. Garantie bancaire

Conformément à l'article L.214-116 du CMF, le capital maximum statutaire, soit six millions d'euros (6.000.000 €) doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit neuf cent mille euros (900.000 €), soit un million cent onze mille cent onze euros (1.111.111 €) prime d'émission incluse dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture de la souscription ; dans ce cas, une attestation faite par le Commissaire aux comptes sera adressée à l'AMF et au garant.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à cette obligation, conformément à l'article L.214-86 du CMF, une garantie bancaire, approuvée dans ses termes par l'AMF, portant sur deux millions sept cent soixante et un cent vingt-huit euros (2 761 128 €) a été délivrée à la Société, par la Banque Palatine, le 24 août 2018. Ce cautionnement garantit aux associés de la SCPI, y compris les associés fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne pourra être mis en jeu :

• Que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO, et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
• Qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance susmentionnée du délai légal d'une année, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;

• Qu'après la remise par la SCPI à la banque :

- Du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
- De la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Conformément à l'article 422-191 du RG AMF, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six (6) mois, à compter de la date de tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire mentionnée ci-dessus.

La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six (6) mois. Elle sera donc valable au minimum durant une période de vingt (20) mois à compter la date de l'ouverture de la souscription au

public. A l'issue de cette période, elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un (1) an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts.

8. Variabilité du capital et suspension des souscriptions

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. La Société de Gestion en informera l'Autorité de marchés financiers (AMF), les souscripteurs et les associés par tout moyen approprié et en se conformant aux dispositions légales et règlementaires.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent. Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'article 6-5 des statuts prévoit les conditions et modalités de la prime d'émission pouvant être demandée aux souscripteurs. Il convient de rappeler que cette prime d'émission est destinée :
« d'une part, à couvrir :
- les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;
- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ; d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts. Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information »

9. Traitement équitable des investisseurs

La Société de Gestion garantit que chaque associé bénéficie de droits proportionnels au nombre de parts sociales qu'il détient au sein de la SCPI.

À ce titre, la Société de Gestion a veillé à mettre en place des règles et des procédures visant à assurer le respect de ce principe et notamment une politique de gestion des conflits d'intérêts.

CHAPITRE 2 : Modalités de sortie

La SCPI est une société à capital variable. L'associé qui souhaite se séparer de ses parts, totalement ou partiellement, dispose de deux (2) moyens :

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts,
- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

I. Cession des parts

1. Registre des transferts

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe. La cession est librement débattue entre les parties. Il appartient à tout associé qui désire céder ses parts de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous sa responsabilité, de toutes les formalités de cession.

La Société de Gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre. L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers. Toute cession de parts est ainsi considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement,
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

La Société de Gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

3. Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.

L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier (1er) jour du mois de la cession.

Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

4. Droits d'enregistrement et frais

Les cessions de parts de SCPI doivent être enregistrées aux services des impôts. Il appartient au cédant et au cessionnaire de se charger eux-mêmes de l'enregistrement et du paiement de la cession. Ils sont seuls responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui en résulteraient. À la date d'actualisation de la présente note d'information, les droits d'enregistrement pour les cessions de parts de SCPI sont fixées à 5% calculé sur le prix de vente au lieu de «les droits d'enregistrement pour les cessions de parts de SCPI sont fixées à 5% calculés sur le prix de vente des parts (au sens du 2° du I de l'article 726 du Code général des impôts).

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession.

5. Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient, pour toute cession de gré à gré, directement entre les associés.

II. Retrait des associés

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

À l'effet de procurer à la Société une souplesse de Gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

1. Registre des retraits

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

2. Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Les demandes de retrait, accompagnées du ou des certificats de parts, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception.

3. Modalités de remboursement et effets du retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1° Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion ainsi que des frais de dossier forfaitaires liés aux cessions développés au Chapitre 3 « Frais », paragraphe 3 « Commission de cession »

Par exemple, un associé ayant acquis 10 parts pour un prix de 202,00 € (prime d'émission incluse), se verra rembourser et ce, par part, un montant de 1 657,60 € calculé comme suit :

Montant remboursé = [(Prix de souscription d'une part
– commission de souscription)
x nombre de parts]
– (frais de retrait)

Soit : [(202,00 € - 24,24 €) x 10] – (120,00 €) = 1 657,60 €.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

2° Après un délai d'un (1) mois, dans le cas où les demandes de souscription ne permettent pas de compenser les demandes de retrait et s'il existe un fonds de remboursement constitué par l'Assemblée Générale et suffisamment doté, alors la Société de Gestion propose à l'associé un retrait à la valeur de réalisation en vigueur. Le règlement de l'associé qui se retire a lieu dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa décision de se retirer à « la valeur de réalisation ». Cette valeur est calculée lors de chaque arrêté de compte annuel et figure au rapport annuel. Lorsque le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 % sauf autorisation de l'AMF.

Dans l'hypothèse où le fonds ne fonctionne pas encore ou est vide, il sera constitué dès que possible sur décision de l'Assemblée Générale des associés.

3° La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois : conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

4. Prix de retrait

Dans chaque bulletin trimestriel, la Société de Gestion indique la valeur de retrait en cours, ainsi que les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses apports, sur :

- la base de la valeur de la part sociale fixée chaque année et indiquée dans le bulletin trimestriel,
- la nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si tout ou partie du patrimoine est cédé, la Société de Gestion calcule la nouvelle valeur de réalisation de la part après prise en compte des montants effectifs des cessions immobilières réalisées. Elle en informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception tous les associés ayant demandé le retrait. En l'absence de réaction de l'associé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception, celui-ci est remboursé sur la base de cette nouvelle valeur de réalisation.

5. Date à partir de laquelle les parts retirées cessent de participer aux distributions de revenus

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier (1er) jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur les livres de la Société. Il bénéficiera donc, le cas échéant, et prorata temporis, du versement de l'acompte sur dividende afférent aux revenus du trimestre en cours, mais ne pourra prétendre à aucun versement ultérieur du dividende.

III. En cas de blocage des retraits

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du RG AMF, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du CMF.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L 214-93 du CMF.

1. Informations générales

La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

2. Périodicité d'établissement du prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures 00 ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux (2) jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six (6) jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tout moyen approprié (par courrier postal, courrier électronique ou via le site internet de la Société de Gestion).

3. Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et

les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

4. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un (1) an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de douze (12) mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :
- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

5. Couverture des ordres

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat.

À titre de couverture, la Société de Gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux (2) jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas intérêt.

La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

6. Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

7. Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

8. Délai de versement des fonds

Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits, le versement des fonds interviendrait dans un délai de trente (30) jours maximum après l'exécution de l'ordre.

CHAPITRE 3 : Frais

Dans le cadre de ses fonctions, la Société de Gestion est rémunérée moyennant les commissions suivantes :
- une commission de souscription,
- une commission de gestion,
- une commission de cession,
- une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers,
- une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Toute somme due à la Société de Gestion lui restent définitivement acquise et ne saurait faire l'objet d'un

remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

I. Commission de souscription

Une commission de souscription est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais engagés liés à la prospection de capitaux, la recherche d'immeubles ainsi que les augmentations de capital.

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription sera imputée sur la prime d'émission et la Société de Gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

II. Commission de gestion

Une commission de gestion est versée à la Société de Gestion afin notamment de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de la Société, à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % HT soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA actuellement en vigueur), sur les produits locatifs HT encaissés.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

Cette rémunération sera acquise à la Société de Gestion au fur et à mesure de la constatation par la Société de ses recettes.

Elle sera prélevée directement par la Société de Gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la Société, sous forme d'acomptes mensuels.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte,
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais de convocation et de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance,
- les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- les frais des Commissaire aux Comptes,
- les frais d'expertise et de contentieux,
- les frais de publicité, d'impression et d'envoi des documents d'information,
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles.

III. Commission de cession

Une commission de cession est versée à la Société de Gestion afin de couvrir les frais liés aux cessions ou retraits de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations, successions).

La Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 100 euros HT, soit 120 euros TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droit. Ces frais fixes correspondent à des frais de traitement de dossier.

IV. Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de la Société.
La Société de Gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 2 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion par la perception de la commission de souscription.

V. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est versée à la Société de Gestion afin de la rémunérer lorsque des travaux sont réalisés dans les immeubles de la Société.

La Société de Gestion perçoit une commission égale à 3,20 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

CHAPITRE 4 : Fonctionnement de la Societé

I. Régime des Assemblées Générales

1. Convocation
Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux Assemblées Générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.
L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent.

2. Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon le montant de ce capital, réduit ainsi qu'il suit :
- de 4 % pour la première tranche de 760 000 € ;
- de 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- de 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- de 0,5 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le montant du capital à représenter.

3. Participation des associés aux assemblées
- Procurations – Votes par correspondance

(i) Principe
Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'Assemblée Générale.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations
Chaque Associé peut se faire représenter par un autre Associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes Associés. Le mandat de représentation d'un

Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

(iii) Votes par correspondance

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, qu'elles soient Ordinaires, Extraordinaires ou Mixtes, en personne ou par tout moyen de télécommunication dans les conditions déterminées et mises en place par la société de gestion.

Le moyen de télécommunication garantira la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettra l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée Générale.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul de la majorité, que s'il est reçu par la Société au plus tard un (1) jour au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée.

4. Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou par le Président du Conseil de Surveillance et, à défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. Elle est présidée par les auteurs de la convocation quand elle est convoquée par le Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil de Surveillance, le Mandataire de Justice ou le Liquidateur.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant ces fonctions. Le bureau de l'Assemblée, formé du Président et des deux scrutateurs, en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

5. Quorum et majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votants par correspondance. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins 10% du capital pour les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire, et au moins 15% s'il s'agit de résolutions proposées en assemblée générale extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votants par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation.

6. Feuille de présence

À chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions énumérées par l'article R.214-145 du CMF.

7. Pouvoirs des Assemblées générales

a. Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire est compétente pour traiter tous les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les Commissaires aux Comptes, et les membres du Conseil de Surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la Société de Gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de cinq (5) ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'AMF.

Elle modifie, le cas échéant, le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, procéder à des acquisitions payables à terme. Elle donne à la Société de Gestion toute autorisation pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés serraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

b. Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire est compétente pour la modification des statuts, l'approbation d'apports en

nature, la création d'avantages particuliers, des conditions de souscription en cas de réouverture du capital après plus de trois ans, ou pour toute autre décision prévue par les présents statuts ou par la réglementation en vigueur.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.
Elle peut décider notamment la transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi.

8. Consultations écrites

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

9. Procès-verbaux

a. Procès-verbaux des Assemblées
Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par les membres du bureau.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

b. Registre des procès-verbaux
Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé.

c. Copie ou extraits des procès-verbaux
Les copies ou extraits des procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

10. Information des associés

A compter de l'envoi de la lettre de la convocation à l'Assemblée, et au moins pendant le délai de 15 jours qui précède la tenue de l'Assemblée, les documents et renseignements suivants seront mis à la disposition de tout associé au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion:

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaire aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du CMF : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaire aux Comptes.

Le droit d'en prendre connaissance emporte celui d'en prendre copie. A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137 CMF. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures.

II. Dispositions concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien

1. Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toute provision et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes mensuels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

2. Provisions pour gros entretien

La provision pour entretien travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices extérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société.

III. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

1. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit, sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

2. Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du CMF.
Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du CMF (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du RG AMF, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice.

IV. Régime fiscal

1. Revenus

Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 239 septies du CGI prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la Société elle-même, du fait de l'application de la translucidité fiscale (les SCPI ne sont donc pas soumises à l'impôt sur les sociétés).

La SCPI n'étant pas redevable non plus d'un impôt sur les bénéfices, chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est donc imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit, mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance des parts, du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc ...).

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %.

Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence, et évitera ainsi la double imposition.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

a. Revenus fonciers
Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils bénéficient d'un certain nombre de déductions. Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciés annuellement et par déclarations. Enfin, en application de la Loi de finances 2004, les revenus fonciers provenant des parts de SCPI relèvent, sous certaines conditions, du régime du micro-foncier.

b. Revenus financiers
Il n'est prévu aucun revenu financier, la trésorerie de la SCPI n'ayant pas vocation à être placée.

La Société de Gestion détermine, chaque année, le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

2. Plus-values de cession
a. Personnes physiques ou sociétés non assujetties à l'impôt sur les sociétés

La plus ou moins-value immobilière brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition d'origine des parts.

Cette plus-value immobilière brute est imposée à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire proportionnel en vigueur actuellement de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux de 17,2 % ; soit un taux global de 36,2 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème année et totale au-delà.

Le prix d'acquisition d'origine est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérés.

-Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées. - Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq (5) ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu.

Depuis le 1er septembre 2013, la détermination des plus values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq (5) ans est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième (5ème) et jusqu'à la vingt-et-unième (21ème) (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième (22ème) année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième (22ème) pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux (22) ans, et d'un délai de trente (30) ans pour les prélèvements sociaux.
Entre vingt-trois et trente (30) ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

-Cession d'éléments d'actifs du patrimoine de la société

Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des personnes morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Depuis le 1er janvier 2004, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la Société. Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction.

-Liquidation de la Société

Lors de la liquidation de la Société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

b. Personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés
Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable

c. Impôt sur la fortune immobilière
Les associés devront prendre en compte la quote-part des titres qu'ils détiennent dans la SCPI pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.

V. Modalités d'information

1. Bulletin d'information

Dans les délais et conditions fixés par l'article 422-228 du Règlement général de l'AMF, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus.

2. Rapport annuel

Chaque année est mis à disposition des associés sur le site internet et tenu au siège de la Société, en parallèle de l'envoi des lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé, les comptes et annexes de la période, le rapport du Conseil de Surveillance, le rapport du commissaire aux comptes et les projets de résolutions.

CHAPITRE 5 : La Société, administration, direction, contrôle, informations sur la Société

I. La Société

- **Dénomination sociale :** NCap Education Santé.
- **Siège social :** 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.
- **Nationalité :** Française.
- **Registre du Commerce et des Sociétés** : 841 434 640 RCS Paris.
- **Lieu et dépôt des statuts :** Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.
- **Forme juridique :** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, autorisée à procéder à une offre au public et régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par

les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R.214-130 à R.214-130 du CMF, le RG AMF et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

•**Objet social :** acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

• **Durée :** 99 années à compter de son immatriculation au RCS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

• **Exercice social :** du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

• **Capital initial :** 1 472 742,00 €.

• **Capital social effectif au 31 décembre 2022 :** 70 770 186 €.

• **Capital social maximum statutaire :** 250 000 000 €.

II. Administration

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille Norma Capital :

Siège social : 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

Nationalité : Française.

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée.

Registre du Commerce et des Sociétés : 814 238 879 RCS PARIS.

Objet social : Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Numéro d'agrément : N° GP-16000017.

Capital : 1 000 000 €.

Conformément à l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM n° 2011/61/UE, NORMA CAPITAL dispose de fonds propres suffisants pour couvrir les risques éventuels en matière de responsabilité professionnelle auxquels elle est exposée dans le cadre de son activité.

III. Conseil de Surveillance

Composé, à compter du prochain renouvellement, de cinq (5) associés au moins et sept (7) au plus, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif.

L'Assemblée Générale ordinaire du 06 mai 2025 a désigné les membres suivants :

Prénom/ Nom / Dénomination sociale	Date de fin de mandat
Madame Amal ABOULKHOUATEM	31/12/2027
La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC	31/12/2027
Monsieur Arnold AUBRY	31/12/2027
La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN	31/12/2027
Monsieur Brahim MIZMANI	31/12/2027
Monsieur Amine NAIT DAOUD	31/12/2027
Monsieur Ysa N.A MOHAMED	31/12/2027

IV. Commissaires aux Comptes

Deloitte & Associés a été désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2024. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Ils ont notamment pour mission de vérifier les livres et les valeurs de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux Associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux.

V. Expert immobilier

Cushman & Wakefield a été désigné par l'Assemblée Générale constitutive en date du 13 juillet 2018 pour une durée de cinq (5) ans. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il a notamment pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

VI. Dépositaire

Société Générale Securities Services a été nommée par la Société en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Il a notamment pour mission de suivre les flux de liquidité, conserver les actifs hors immobiliers, vérifier la propriété des actifs immobiliers et contrôler la régularité des décisions de la Société de Gestion.

VII. Information

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr

La personne responsable de l'information est Monsieur Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital dont le siège social est situé 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.

Téléphone : 01.42.93.00.77.

VIII. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La personne responsable de la note d'information est Monsieur Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital dont le siège social est situé 18-20, place de la Madeleine, 75008 Paris.
Téléphone : 01.42.93.00.77.

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du CMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

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

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Annexe SFDR II – Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Suivant le modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1,2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088.

Dénomination du produit : **SCPI NCap Education Santé**

Identifiant d'entité juridique : **841 434 640**

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

● ● ☐ OUI	● ○ ☒ NON
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxionomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : ___%	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La SCPI NCap Education Santé s'inscrit dans une démarche ISR et souhaite promouvoir les caractéristiques environnementales et/ou sociales, au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, sur 100% des actifs en gestion.

A ce titre, elle promeut les objectifs généraux suivants :

- réduire des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,
- ne pas aggraver les inégalités par l'absence de recours à la dette,
- favoriser les activités socialement utiles.

Déclinés de ces objectifs généraux, la SCPI porte des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont décrits dans la Charte éthique et d'investissement du fonds, avec les moyens mis en œuvre.

En particulier, les objectifs ESG sont synthétisés comme suit :

Social : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

Pour mesurer la performance extra-financière du portefeuille et des actifs, une grille de critères ESG est constituée par la société de gestion Norma Capital et elle est révisée au moins tous les trois ans, dans le cadre de la labellisation ISR du fonds.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI NCap Education Santé pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Education Santé réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et quatre autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Nature de l'indicateur
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	Obligatoire
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	Obligatoire
	Consommation d'eau	m^3/m^2	Facultatif
	Connaissance des synoptiques de fluides	Oui/non	Facultatif
	Déperdition de fluides frigorigènes	kg	Facultatif
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	%	Obligatoire
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	%	Facultatif
	Part des actifs acquis sans recours à la dette	%	Facultatif
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile	%	Facultatif
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	%	Obligatoire
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	%	Facultatif

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

La SCPI NCap Education Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.



- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

La SCPI NCap Education Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

— **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

N/A. La SCPI NCap Education Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.

— **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**

N/A. La SCPI NCap Education Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.

La taxinomie consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui, conformément à la Déclaration sur les principales incidences négatives en matière de durabilité de la société de gestion Norma Capital, et applicable à la SCPI NCap Education Santé, disponible sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-engagements/.

☐ Non

La SCPI prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives présentées dans ce rapport se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;

- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :

- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en tCO2éq par millions d'euros en valeur vénale ;

- L'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La Société est une SCPI de type « diversifié ». Les investissements immobiliers seront des actifs immobiliers affectés à des usages diversifiés en France, en zone Euro et hors zone euro. 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.

La SCPI NCap Education Santé 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.

La SCPI 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. Il s'agit d'une approche Best-in-progress de la démarche ISR, décrite dans la Charte éthique et d'investissement du fonds.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La performance ESG des actifs est évaluée selon grille de critères ESG définie pour la SCPI NCap Education Santé, telle que présentée dans le Code de transparence du fonds.

L'évaluation ESG a lieu au moment de l'acquisition, puis tous les ans pendant sa gestion.

L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une valeur minimale de 40/100, selon cette grille de critères ESG et disposant d'une note cible (objectif de notation sous trois ans) à minima 20 points au-dessus de la note d'acquisition ou bien d'atteindre une note ESG cible de minimum 70/100.

Un plan d'actions est associé à la performance ESG permettant d'atteindre la note cible.

Les **pratiques de bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

L'objectif du fonds est d'acquérir des actifs immobiliers détenant une valeur minimale de 40/100.

Seuls les Ventes en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et terrains nus sont exclus de la stratégie ISR tant que les bâtiments ne sont pas réceptionnés. Ils doivent représenter pas plus de 10% du fonds en valeur vénale, avant d'être intégrés aux périmètres d'évaluation ESG.

100% des actifs immobiliers, hors VEFA, appliquent la stratégie d'investissement de la SCPI.

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La SCPI NCap Education Santé n'investit que dans des actifs immobiliers et ne détient pas de parts de sociétés. La question est donc non applicable.

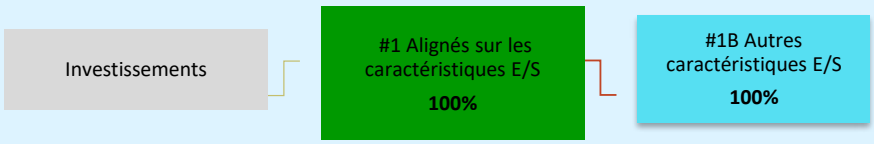
Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

La SCPI NCap Education Santé promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales sur 100% des actifs immobiliers sous gestion, hors VEFA. La SCPI n'a pas d'objectif d'investissements durables. Ainsi, l'allocation des actifs est telle que 100% des actifs hors VEFA sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S ».

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La SCPI NCap Education Santé n'est pas concernée par des produits dérivés.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental a titre de la taxinomie de l'UE.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objet environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI NCap Education Santé ne vise pas d'alignement sur la taxinomie de l'UE.

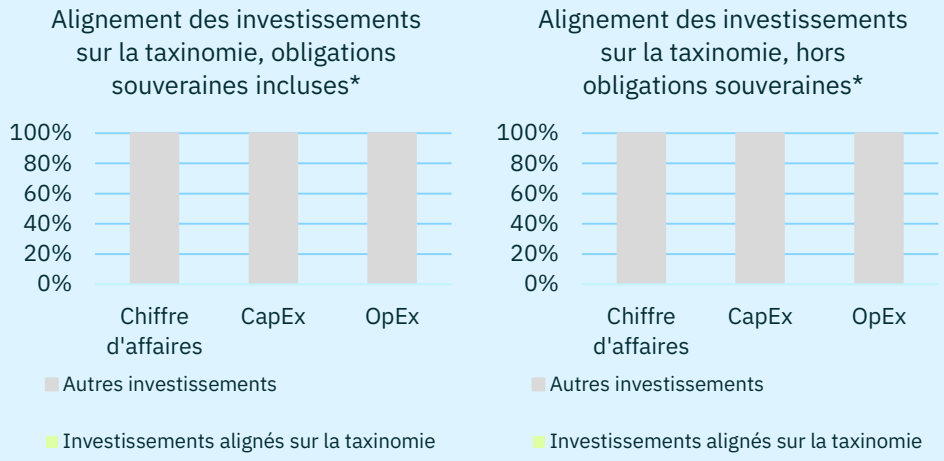
- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?**

☐ Oui :

☐ dans le gaz fossile ☐ dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produits financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La SCPI NCap Education Santé ne vise pas d'alignement sur la taxinomie de l'UE, et n'a pas d'objectif d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI NCap Education Santé pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE.

Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI NCap Education Santé pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE.

Quels investissements sont-ils inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales ?

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le

La SCPI NCap Education Santé pas d'objectif d'investissements durables, qu'ils soient alignés ou non sur la taxinomie de l'UE. Pour autant 100% du fonds a pour objectif de promouvoir des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Donc, 0% du fonds est alloué à la catégorie « #2 Autres ».



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI NCap Education Santé ne désigne aucun indice de référence.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer sir le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

N/A. La SCPI NCap Education Santé ne désigne aucun indice de référence.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

N/A. La SCPI NCap Education Santé ne désigne aucun indice de référence.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

N/A. La SCPI NCap Education Santé ne désigne aucun indice de référence.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

N/A. La SCPI NCap Education Santé ne désigne aucun indice de référence.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-offres-grand-public/scpi-ncap-education-sante/

Retrouvez les engagements de la société de gestion Norma Capital sur le site internet : https://www.normacapital.fr/nos-engagements/

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
isr@normacapital.fr - www.normacapital.fr