

# Rapport Annuel 2024

© Adobe Stock - Image libre de droits

# Sommaire

|                     |   |
|---------------------|---|
| Lettre aux associés | 3 |
|---------------------|---|

## 01. Présentation 4

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Évolution du marché immobilier et de son environnement en France  | 5  |
| Le marché de l'investissement au T4 2024                          | 6  |
| Le marché des bureaux                                             | 6  |
| Le marché des commerces                                           | 7  |
| Évolution du marché immobilier et de son environnement en Espagne | 8  |
| Objectif de gestion                                               | 9  |
| Organes de gestion et de contrôle                                 | 10 |
| Chiffres clés au 31 décembre 2024                                 | 11 |

## 02. Rapport de Finance Responsable 13

## 03. Rapport de gestion 16

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Informations générales                          | 17 |
| Évolution du capital et marchés des parts       | 19 |
| Acquisitions réalisées au cours de l'année 2024 | 20 |
| Composition du patrimoine au 31 décembre 2024   | 21 |
| Gestion du patrimoine                           | 21 |
| Résultats financiers                            | 23 |
| Valeurs de la SCPI                              | 24 |
| Informations complémentaires                    | 25 |

## 04. Rapport du Conseil de Surveillance 28



## 05. Comptes Annuels 30

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| État du patrimoine au 31 décembre 2024    | 31 |
| Tableau de variation des capitaux propres | 32 |
| État des engagements                      | 33 |
| Compte de résultat de l'exercice          | 34 |
| Annexes financières                       | 35 |

## 06. Rapports du Commissaire aux Comptes 38

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels                  | 39 |
| Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées | 41 |

## 07. Ordre du jour et projet de résolutions 42

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Ordre du jour                                              | 43 |
| Projet de résolutions                                      | 43 |
| Annexe - Caractéristiques environnementales et/ou sociales | 45 |

## Lettre aux associé.e.s

Cher.e.s associé.e.s,

Avant tout, nous vous adressons nos vœux les plus sincères pour une année 2025 prospère et épanouissante. Avec la fin de l'année 2024, il est temps de revenir sur les événements majeurs qui ont marqué cette période et de partager notre vision pour l'année à venir.

L'année 2024 a été marquée par de nombreux événements économiques et politiques. Parmi ceux-ci, la crise immobilière, entamée à la fin de l'année 2022, s'est poursuivie, entraînant une baisse des valeurs des immeubles. Cette chute a impacté les prix, avec des réductions chez plusieurs de nos confrères. Mais que s'est-il passé précisément ? Les immeubles les moins liquides, moins recherchés tant par les locataires que par les investisseurs, ont perdu leur valeur, rendant leur évaluation plus complexe. Ce phénomène concerne principalement les ensembles immobiliers de grande taille et très valorisés. Bien entendu, d'autres actifs ont également subi des ajustements, mais l'ampleur des baisses est bien plus marquée pour ceux dont la valorisation atteint plusieurs centaines de millions d'euros.

Chez Norma Capital, la diversification est un principe clé de notre stratégie. En effet, investir dans l'immobilier signifie prendre en compte une variété de risques. Un fonds d'investissement doit absolument viser la stabilité et la diversité pour mieux gérer ces risques. Grâce à cette approche, la valorisation de votre patrimoine est restée stable dans l'ensemble.

Ncap Education Santé est une SCPI de référence sur le marché, reconnue pour son engagement à créer un patrimoine diversifié, centré sur des thématiques essentielles comme l'éducation et la santé. Grâce à votre soutien, nous avons développé, en France et, depuis 2024, en Espagne, un patrimoine axé sur ces secteurs.

Les valeurs portées par Ncap Education Santé sont vertueuses, et elles nous tiennent particulièrement à cœur en tant que gestionnaires. Nous apprenons ainsi de nouveaux métiers, notamment dans le secteur du soin.

Concernant la performance, le taux de distribution de l'année 2024 s'élève à 4,85% brut de fiscalité étrangère<sup>1</sup>, sans avoir recours à l'endettement. Il s'agit d'une performance qui reste une nouvelle fois au-dessus de la moyenne annuelle des SCPI.

Pour l'année 2025, nous avons l'intention d'élargir votre patrimoine en Espagne et peut-être en Allemagne. La France demeurera une priorité, avec un accent particulier sur le développement du secteur de la santé sur le territoire national. Cependant, ce défi n'est pas sans obstacles. Les activités médicales sont soumises à des incertitudes, notamment en ce qui concerne le déploiement des soins, qui dépendent directement de la politique. De plus, attirer les praticiens reste une tâche complexe. Toutefois, nous mettrons tout en œuvre pour apporter les arguments nécessaires à la poursuite de la croissance de votre patrimoine avec succès.



### Récompenses SCPI Ncap Éducation Santé



Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

<sup>1</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



---

# Présentation



01

# Évolution du marché de l'immobilier et de son environnement en France

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l'étude de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield.

## Contexte économique

### Instabilité politique et consolidation budgétaire ne font pas bon ménage

#### La fiabilité du pays remise en question

+0,2 pts, c'est l'impact des Jeux Olympiques et Paralympiques sur l'activité économique du pays en 2024. L'année s'est achevée sur un désordre politique, conséquence de la dissolution de l'Assemblée nationale en juin, sur fond d'aggravation de la situation des finances publiques.

Le projet de loi de finances ayant été censuré début décembre, la nomination d'un nouveau premier ministre juste avant les fêtes et l'adoption de la « loi spéciale » par l'Assemblée nationale devraient permettre de tracer une première ligne budgétaire pour 2025. En attendant, l'assainissement des finances publiques n'a pu être mené à bien en 2024, et le déficit atteint entre 6,1 % et 6,2 % du PIB en fin d'année faute de recettes suffisantes.

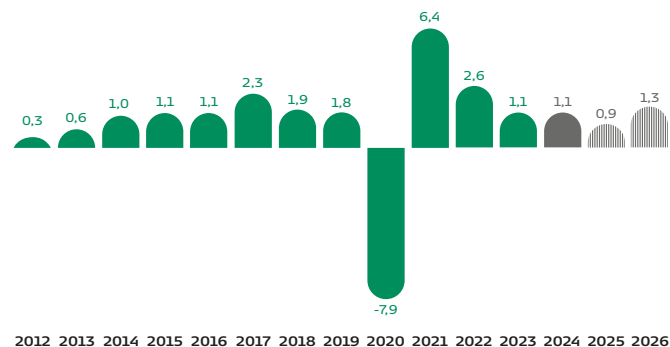
D'autre part, 2024 s'achève sur une croissance du PIB relativement modérée de +1,1%, après un 4<sup>ème</sup> trimestre atone. L'activité économique a été alimentée principalement par les performances du commerce extérieur, devant une consommation des ménages qui est restée timide et similaire à l'année précédente. Le moral des ménages est remonté sur les 10 premiers mois de l'année en partie grâce à l'effet «JO», alors que les chefs d'entreprises ont subi le choc de la dissolution dégradant significativement le climat des affaires au 2<sup>ème</sup> semestre.

L'épargne se maintient à un niveau élevé en fin d'année (aux alentours de 18 %). Malgré la baisse de l'inflation (2 % estimée vs 4,9 % en 2023) et le regain de pouvoir d'achat, les ménages devraient rester circonspects dans leurs dépenses tant que les incertitudes économiques et budgétaires ne seront pas levées.

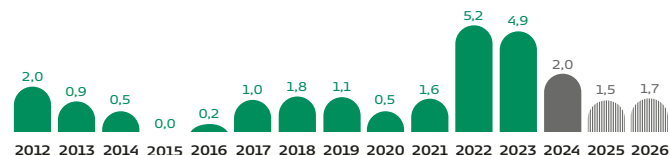
L'instabilité politique reportant la réduction de la dette et du déficit à 2025 ou 2026 a par ailleurs incité certaines agences de notation à la précaution en dégradant la note de la France, toujours en procédure de déficit excessif sous contrôle de la Commission Européenne.

Le retournement sur le marché de l'emploi se confirme depuis l'automne, alimenté par la hausse des défaillances d'entreprises (+18 % sur 1 an à fin novembre) et des plans sociaux, portant le nombre total de chercheurs d'emploi à 3,14 millions en fin d'année. La généralisation de la réforme France Travail en 2025 devrait gonfler automatiquement les chiffres avec la réintégration de 1,2 million de bénéficiaires du RSA ou de jeunes en recherche d'emploi qui n'étaient pas enregistrés jusqu'ici. Estimé à 7,4 % en fin d'année, l'INSEE prévoit une légère hausse du taux de chômage courant 2025, qui devrait atteindre 7,6 % à la fin du 1<sup>er</sup> semestre.

#### Croissance annuelle du PIB France (%)



#### Évolution du taux d'inflation France (%)



## L'évolution du spread au coeur du réacteur

### Fin du suspense

Après de nombreux débats au Conseil des gouverneurs, la Banque Centrale Européenne a choisi de baisser en fin d'année pour la 4<sup>ème</sup> fois en 2024 ses taux directeurs d'1/4 de point, portant le taux de refinancement à 3,15 % (4,50 % en 2023).

Cette décision a été motivée par une croissance européenne modérée (aux alentours de +0,7 %), potentiellement fragilisée par les élections américaines, mais également par la décélération plus rapide que prévue des prix à la consommation qui devraient revenir très prochainement en-dessous de l'objectif de 2 % d'inflation. La BCE maintient son ambition de soutenir l'économie de la zone Euro face à une conjoncture toujours incertaine, et envisage à cet effet de poursuivre sa politique de desserrement de l'étau monétaire à court terme. Néanmoins, le calendrier des baisses à venir reste imprécis et circonscrit aux réunions programmées.

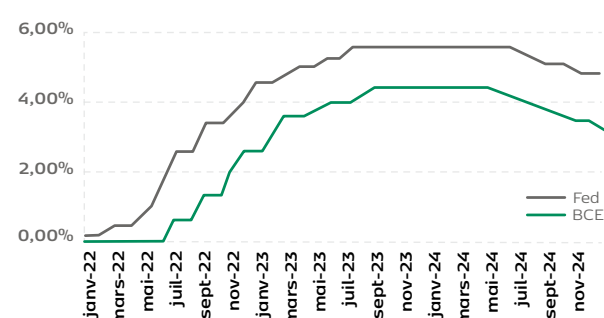
La poursuite du cycle de baisse des taux directeurs en 2025 devrait être favorable à la France, car elle pourra ainsi les répercuter sur les taux d'emprunt.

L'OAT 10 ans est en effet reparti à la hausse en décembre accentuant fortement l'écart avec les obligations d'Etat allemandes. En forte hausse depuis fin mai (près de 40 pts), le spread a frôlé 90 pts à plusieurs reprises au cours de l'année en maintenant une forte volatilité sur les marchés et fragilisant les conditions d'emprunt. Une nouvelle hausse des coûts de financement pourrait renforcer le déficit par une charge de la dette plus élevée. Les investisseurs, s'ils peuvent apparaître résignés face à l'instabilité politique de cette fin d'année, resteront néanmoins vigilants quant aux mesures mises en place pour réduire le déficit dans le prochain budget.

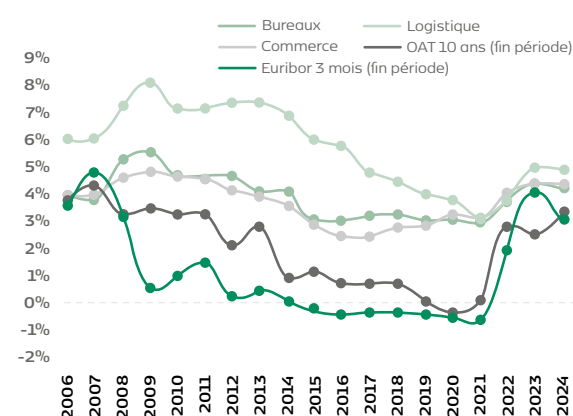
Des fondamentaux plus solides et un environnement plus propice à une reprise de l'activité transactionnelle sont attendus en 2025.

Sans évolution significative au 4<sup>ème</sup> trimestre, les taux de rendement immobilier prime reflètent l'attentisme des acteurs du marché mais confirment la résilience du secteur dans un contexte de fortes incertitudes.

#### Évolution mensuelle des taux directeurs (refinancement)



#### Environnement financier et rendements immobiliers prime, %



## Le marché de l'investissement au T4 2024

### Un atterrissage en léger recul par rapport à 2023 malgré le regain d'activité de la fin d'année

#### Un rebond marqué au second semestre

L'année 2024 s'achève avec un volume total d'investissement en immobilier banalisé atteignant 12,3 Mds€, soit un atterrissage similaire à celui de 2023. Ce chiffre masque cependant des disparités entre les différents trimestres et classes d'actifs. Après un début d'année difficile, le quatrième trimestre a été marqué par une forte progression, avec 4,1 Mds€ d'investissements, soit une hausse de 14 % par rapport au T3 2024 et de 34 % par rapport au T4 2023. Ce rebond témoigne du regain de confiance progressif des investisseurs.

#### Une contraction de la taille des opérations

Les transactions inférieures à 50 millions d'euros représentent désormais 49 % des volumes, contre 27 % en 2019. Cette évolution témoigne d'une plus grande prudence des investisseurs dans un environnement économique incertain, avec un accès au financement plus restreint et une aversion accrue au risque. Dans ce contexte, les transactions de moins de 10 millions d'euros connaissent une nette augmentation, passant de 9 % en 2023 à 14 % en 2024. En parallèle, les opérations de plus de 200 millions d'euros, autrefois dominantes, continuent de décroître, représentant seulement 13 % des volumes (constitués principalement par des transactions en portefeuille en logistique), contre 15 % en 2023 et 19 % en 2022.

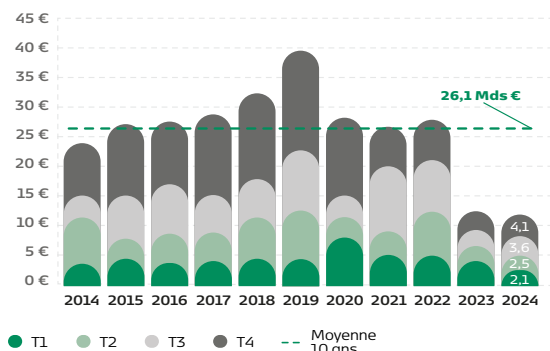
#### La logistique, le moteur du marché

Parmi les classes d'actifs, la logistique s'est distinguée comme le véritable moteur du marché en 2024. Avec un volume d'investissements de 4,0 Mds€, soit un volume doublé par rapport à 2023. Ce dynamisme contraste fortement avec celui des bureaux et du commerce, tous deux en baisse. Le secteur des locaux activités, a quant à lui connu un léger repli de 4 % venant se stabiliser à 1 Md€ (contre 1,1 Md€ en 2023).

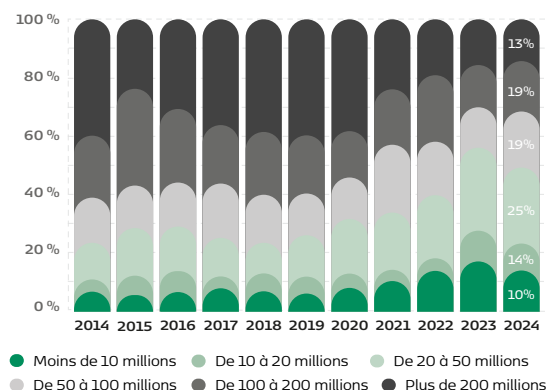
#### Stabilisation des taux prime et stratégie core

Au T4 2024, la baisse des volumes d'investissement dans les bureaux est étroitement liée à l'évolution des stratégies et des conditions de financement. Les taux prime bureaux se situent entre 4,00 % et 4,25 %, tandis que la logistique et les commerces enregistrent respectivement des taux prime de 4,75 % et 4,25 %. La stabilisation des taux directeurs puis les baisses successives en fin d'année a offert plus de visibilité sur le financement des actifs. Les investisseurs maintiennent leur intérêt pour les actifs prime, mais l'appétence pour la diversification vers des classes d'actifs alternatives et la logistique devrait se poursuivre. En parallèle, la transformation des immeubles de bureaux et la réduction des cycles de détention viseront à renforcer la liquidité sur le marché des capitaux.

#### Volumes investis par tranche de montant, en %



#### Volumes investis par tranche de montant, en %



## Le marché des bureaux au T4 2024

### Une fin d'année sous le signe du redressement

#### Un redressement tardif mais encourageant

Le marché de l'immobilier de bureaux en France, bien qu'il accuse une baisse sur l'année 2024 avec un atterrissage à 4,7 Mds€ (-26 % par rapport à 2023), montre des signes de reprise en cette fin d'année. En effet, le T4 a enregistré une croissance de 60 % par rapport au T3 2024 avec 1,8 milliard d'euros investis (soit +63 % par rapport à 2023). Cette dynamique, bien qu'en deçà des attentes sur l'ensemble de l'année, montre que le marché pourrait progressivement regagner du terrain.

#### Des transactions principalement concentrées sur des petites opérations

L'activité sur l'année s'est caractérisée par une distribution des transactions plus centrée sur des montants inférieurs à 50 millions d'euros (56 % des volumes). Tandis que les transactions dépassant les 100 millions d'euros ne représentent que 26 % du volume total. Les transactions en portefeuille, quant à elles, sont restées rares, représentant seulement 6 % des volumes annuels.

#### Une concentration géographique dans Paris intra-muros ou en régions

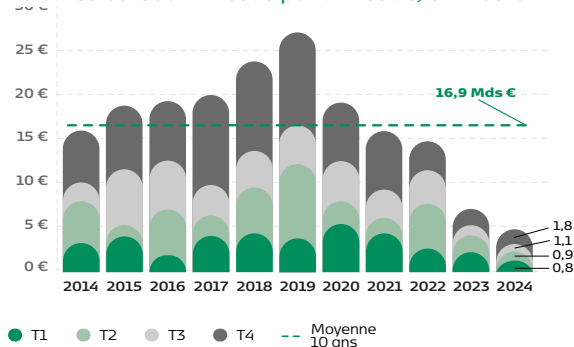
La région IdF totalise 3,3 milliards d'euros investis (soit 70 % des volumes totaux) et Paris à elle seule a concentré 56 % de ces investissements. En revanche, certains sous-marchés, comme La Défense ou le Croissant Ouest, ont accusé des baisses drastiques de leurs volumes d'investissements, enregistrant des reculs de 100 % et 63 % respectivement. Le reste de la France a également connu une baisse des volumes, notamment en régions, où les investissements ont diminué de 22 % par rapport à 2023 tout en représentant une part non négligeable, des volumes d'investissement (30 %).

#### Des stratégies d'investissement prudentes mais évolutives

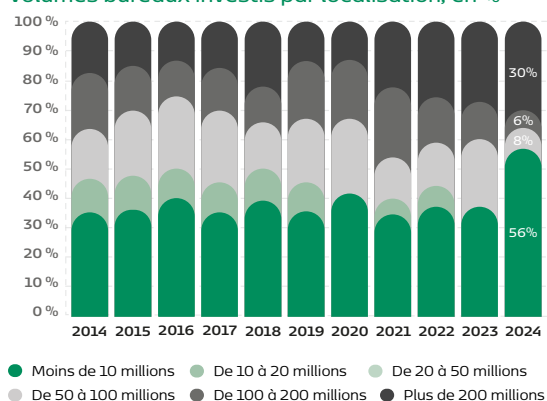
Les stratégies d'investissement se sont aussi adaptées à ce contexte. La stabilisation des taux prime, entre 4,00 % à 4,25 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris limite toujours les investissements « core » qui reculent sur l'année en passant de 60 % à 55 %.

Tandis que les stratégies « core+ » et « value added » ont gagné en attractivité, passant respectivement à 23 % et 22 %. La prudence des investisseurs face à des taux d'intérêt jusque-là plus élevés et des conditions de financements plus restrictifs a freiné les transactions pour l'ensemble de la classe. D'autant plus que les actifs obsolètes en périphérie, sont de plus en plus confrontés à des défis de liquidité. Néanmoins ces derniers offrent désormais des opportunités de reconversion à long terme. Si ces projets de transformation sont coûteux et complexes, ils pourraient devenir des leviers stratégiques pour les investisseurs à la recherche de rendements plus élevés.

## Volumes bureaux investis par trimestre, en Mds €



## Volumes bureaux investis par localisation, en %



## Le marché des commerces au T4 2024

### Mues et transitions pour le commerce

#### Faire mieux avec moins, un défi de taille pour le commerce

Avec un peu plus de 20 % des volumes d'investissement en 2024, le commerce a enregistré un atterrissage à 2,5 milliards d'euros, soit en légère baisse par rapport à l'année précédente. L'année se clôture par 191 transactions (contre 246 en 2023) avec des opérations de moins de 10M€ représentant en nombre 72 % de toutes les transactions mais, cependant seulement 16 % des volumes totaux. Les transactions de petits volumes, jusqu'à 50 M€ totalisent 50 % des investissements de l'année (en progression de 10%).

#### Un retour attendu des commerces de centre-ville

Les actifs de centre-ville, qui ont vu leur part dans les volumes des commerces divisée par deux depuis la pandémie, ont regagné du terrain transactionnel sur l'année 2024 en venant se stabiliser à 28 % (+17 % par rapport à 2023). Par ailleurs, le réajustement des taux, acté à 4,25 % pour Paris, 5,00 % à Lyon et 6,50 % à Marseille, devrait rendre ces opportunités plus attractives pour les investisseurs institutionnels, notamment sur les artères du luxe, où l'on observe un retour progressif de l'appétit pour les actifs "core".

#### Une attractivité confirmée des retail parks

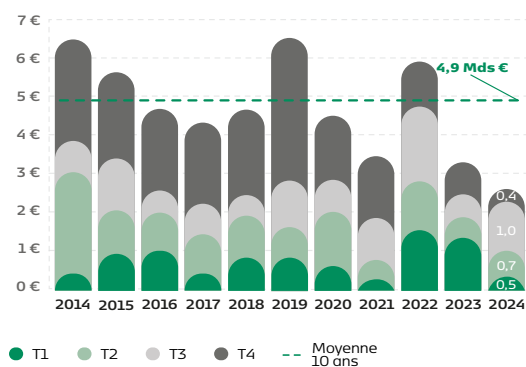
Cette classe d'actif continue de susciter l'intérêt des investisseurs (en progression de 6 % par rapport à 2023 soit 448 M€), en raison de leur fonctionnement plus simple et de leur profil moins risqué. En témoigne la transaction du portefeuille Frey en toute fin d'année pour un peu moins de 200 M€. Les taux attractifs combinés à la facilité de gestion renforcent l'attractivité de cette typologie d'actifs et la place comme une cible privilégiée, surtout pour les investisseurs moins spécialisés qui souhaitent entrer sur le marché.

## Un marché des centres commerciaux centré sur une transaction phare

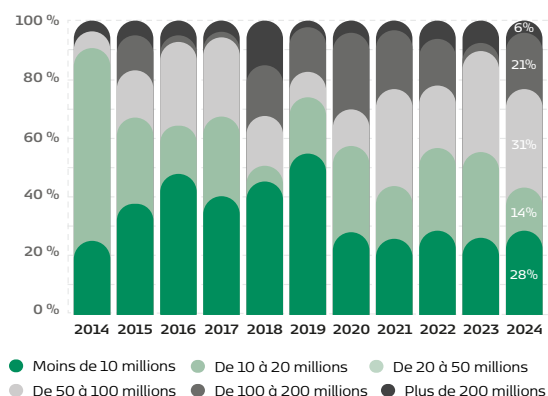
En revanche, le centre commercial qui reste un produit plus complexe, moins liquide, et principalement réservé aux acteurs privés ou spécialisés a été marqué par un net retrait des volumes d'investissement si l'on exclut la transaction du centre commercial O'Parinor (>200 M€).

Si ce segment représente 14 % des volumes de la classe d'actif cette année en atteignant 350 M€, c'est principalement grâce à la transaction O'Parinor, qui a eu un poids considérable. En comparaison, la moyenne quinquennale est de 1,1 Md€, avec des parts de marché historiquement plus élevées (30 % en 2023 et 28 % en 2022). Sans cette transaction, le volume aurait été bien en dessous des performances passées.

## Volumes commerces investis par trimestre, en Mds €



## Volumes commerces investis par typologie d'actifs, en %





# Évolution du marché de l'immobilier et de son environnement en Espagne

Vous trouverez ci-dessous une sélection d'extraits de l'étude de marché espagnol réalisée par l'expert Cushman & Wakefield.

## Contexte économique

Le Produit Intérieur Brut (PIB) de l'Espagne a augmenté de 1,0 % d'une année sur l'autre en novembre 2024, consolidant une tendance de modération économique qui devrait se poursuivre en 2025 avec une croissance projetée entre 2,3 % et 2,5 %. Ce ralentissement de l'économie pourrait affecter les dépenses des ménages, en particulier dans les centres commerciaux et les parcs de vente au détail.

Les ventes au détail reflètent cette modération, avec une croissance d'une année sur l'autre de 1,0 % en novembre par rapport à des taux plus élevés enregistrés les mois précédents. Bien que la consommation domestique ait montré des signes de reprise, l'inflation et les incertitudes mondiales continuent de représenter des facteurs limitants.

En revanche, le taux d'épargne des ménages continue d'augmenter, permettant des dépenses plus élevées dans les loisirs et le commerce. Cela a stimulé une croissance de 2,1 % des ventes au détail en septembre 2024, soulignant la résilience du secteur malgré le contexte économique.

Avec le volume de visiteurs internationaux dépassant les niveaux d'avant la pandémie, le tourisme s'est avéré être un pilier clé. Mené par les touristes de marchés stratégiques comme les États-Unis, cette croissance a bénéficié à la fois aux principaux centres commerciaux et aux zones de vente au détail les plus importantes du pays. Le secteur du commerce de détail en Espagne continue de montrer une force et une adaptabilité globales, soutenues par le tourisme et une reprise modérée de la consommation domestique.

### Marché de l'occupation - Centres commerciaux et parcs de vente au détail

Les ventes des centres commerciaux ont augmenté de 4,5 % d'une année sur l'autre en décembre 2024, avec une demande consolidée et des niveaux faibles de surfaces vacantes.

De son côté, la fréquentation des centres commerciaux a augmenté de 2,7 % par rapport au même mois en 2023. Cette augmentation est due à des visites plus fréquentes et à des temps de séjour plus longs. 2024 s'est clôturée par des résultats positifs pour les centres commerciaux. La fréquentation globale à la fin de l'année a augmenté de 3,4 %, tandis que les ventes ont augmenté de 3,5 %, tirées par des secteurs tels que la mode (+2,5 %) et les loisirs (+2,3 %). Le secteur Santé & Beauté a également enregistré une croissance de 6,2 %, avec le sous-secteur Pharma & Herboristerie en croissance de 10 % par rapport à 2023.

### Marché de l'occupation - rues commerçantes

Malgré le ralentissement au T1 2024, l'activité des transactions de location dans les rues commerçantes au T2 et T3 est restée élevée malgré la rareté des locaux disponibles. Au cours du dernier trimestre de l'année, l'activité est restée forte et en ligne avec les moyennes trimestrielles des cinq dernières années. Le taux de vacance est de 3,2 %, soit 40 points de base de moins qu'à la fin de 2023.

100 transactions de location ont été signées dans les zones Prime et SuperPrime de Madrid et de Barcelone, soit 22 % de plus qu'en 2019 et 10 % de plus qu'en 2023. Le secteur de la mode a représenté 30 % de la location dans les rues commerçantes des deux villes entre 2018 et 2024.

En termes de taille des locaux, 53 % des transactions en 2024 concernaient des unités dépassant 800 m<sup>2</sup>. Les loyers prime ont augmenté de 6 % par rapport à 2022 et de 8 % par rapport à 2023, avec des valeurs actuelles de 260 €/m<sup>2</sup>/mois à Madrid et de 270 €/m<sup>2</sup>/mois à Barcelone.

Associée à une reprise économique lente, la baisse des taux de vacance à Madrid et à Barcelone exerce une pression à la hausse sur les loyers, qui devraient atteindre les niveaux d'avant la pandémie d'ici 2025 dans certaines zones/rues commerçantes.

## Perspectives immobilières

L'adaptation des détaillants européens montre une approche plus intelligente et stratégique, avec une tendance claire vers la diversification régionale et l'optimisation des emplacements dans les villes clés. Cette approche permet une plus grande efficacité opérationnelle et améliore la qualité du service client, garantissant ainsi une plus grande rentabilité sur des marchés spécifiques.

### Investissement

Le volume des investissements dans le secteur du commerce de détail a atteint 2 milliards d'euros en 2024, soit 71 % de plus qu'en 2023. Les investissements dans les centres commerciaux et les parcs de vente au détail ont représenté 60 % du total des investissements dans le secteur du commerce de détail en 2024. Si l'on considère l'investissement total en Espagne, les centres commerciaux et les parcs de vente au détail représentent environ 12 %.

À la fin de l'année, les investissements dans les centres commerciaux avaient augmenté de 185 % par rapport à 2023. Cela est dû à la résurgence du marché des investissements dans les centres commerciaux et aux grandes transactions. La transaction la plus significative sur le marché cette année a concerné le centre commercial Islazul à Madrid.

Les rendements prime dans les centres commerciaux ont enregistré un assouplissement annuel de 25 points de base, tandis que ceux des parcs de vente au détail sont restés stables en 2024. Après le coup d'envoi de la baisse des taux d'intérêt en septembre 2024, et avec la stabilisation des rendements au cours de 2024, des contractions des rendements prime dans les centres commerciaux commencent à être observées et devraient apparaître par rapport aux parcs de vente au détail au cours de l'année.

Les investisseurs privés jouent un rôle de plus en plus important dans les transactions de centres commerciaux, principalement en raison de leur adaptabilité dans le climat financier actuel.

### Perspectives d'investissement

En 2025, le secteur du commerce de détail devrait continuer à renforcer sa transformation significative, stimulée par la technologie et la personnalisation.

L'adoption des big data permettra la création d'expériences d'achat hyperpersonnalisées, améliorant la satisfaction des clients et ayant un impact positif sur les ventes.

L'omnicanal, l'intégration des canaux physiques et numériques, ainsi que la gestion stratégique des actifs, mettront de plus en plus l'accent sur des éléments importants tels que la durabilité et le commerce éthique.



# Objectif de gestion

## Patrimoine et 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 et en 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 au produit financier 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 aspects 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, et chaque actif dispose, pour chaque cycle de 3 ans, d'une note ESG initiale, d'une note « à date » et d'une note cible. Il est également établi un plan d'améliorations ESG permettant de faire progresser l'actif de sa note initiale à sa note cible. La note « à date » permet de suivre l'avancement de ce plan d'actions. Cette approche de type best in progress est fondée sur 27 critères ESG, répartis en trois catégories (7 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 10 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](http://www.normacapital.fr).

Cette démarche ESG a été labellisée ISR en 2020, et l'organisme certificateur a validé le renouvellement de la labellisation en 2023 pour un nouveau cycle de 3 ans.

La SCPI NCap Education Santé met 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 favorise 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 bien-être et à la petite enfance,
- activités liées à l'éducation.

La Société de Gestion évite de placer sa trésorerie sur des valeurs financières produisant des intérêts.

La SCPI n'a pas recours à l'endettement dans le cadre de ses investissements.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés (qui seront uniquement issus des loyers) mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

## Organes de gestion et de contrôle

---

### SCPI NCap Éducation Santé

La SCPI NCap Education Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 13 juillet 2018 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 434 640. Le visa AMF a été obtenu le 6 novembre 2018 sous le numéro SCPI n°18-29. Son siège social est situé au 18-20 Place de la Madeleine, à Paris (75008).

### Conseil de Surveillance

- Madame Amal ABOULKHOUATEM, Présidente du Conseil de Surveillance ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Damien GIRARD ;
- Monsieur François ANGOULVENT ;
- Madame Khadija GENDRE.

### Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Société de Gestion de Portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

### Commissaires aux Comptes

Titulaire : Deloitte & Associés.

### Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

### Dépositaire

Société Générale Securities Services.

### Personnes en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital & RCCI,  
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),  
01.42.93.00.77

## Chiffres clés au 31 décembre 2024



48 actifs immobiliers  
(dont VEFA)



53 locataires



3 074 associés



Capitalisation au T4 2024  
103,5 M€



Délai de jouissance :  
1<sup>er</sup> jour ouvré  
du 6<sup>e</sup> mois<sup>2</sup>



Taux de distribution sur 2024<sup>3</sup> :  
4,85 %<sup>4</sup> brut de fiscalité étrangère



202 € la part<sup>5</sup>



Distribution 2024  
9,65 €/part



TOF :  
99,5 %



Endettement  
statutairement exclu



512 390 parts

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 (en proportion de loyer HTHC)

### Répartition thématique

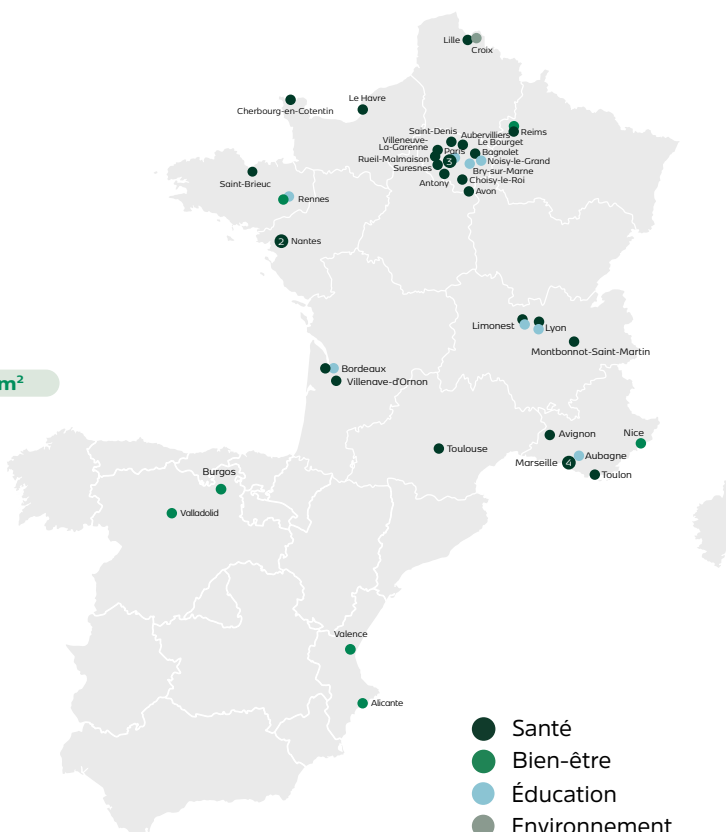


■ Santé/Social 59 %  
■ Bien-être 20 %  
■ Éducation 19 %  
■ Environnement 2 %

## Répartition géographique (en part de valeur vénale)

### Répartition géographique

|                      | Valeur vénale | Surface m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------|------------------------|
| Auvergne-Rhône-Alpes | 11 %          | 13 %                   |
| Bretagne             | 9 %           | 11 %                   |
| Grand Est            | 5 %           | 5 %                    |
| Hauts-de-France      | 3 %           | 3 %                    |
| Île-de-France        | 31 %          | 20 %                   |
| Normandie            | 5 %           | 7 %                    |
| Nouvelle-Aquitaine   | 6 %           | 5 %                    |
| Occitanie            | 2 %           | 3 %                    |
| PACA                 | 13 %          | 12 %                   |
| Pays de la Loire     | 4 %           | 3 %                    |
| Europe               | 11 %          | 18 %                   |



<sup>2</sup>Délai de jouissance depuis le 01/04/2022. - À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

<sup>3</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

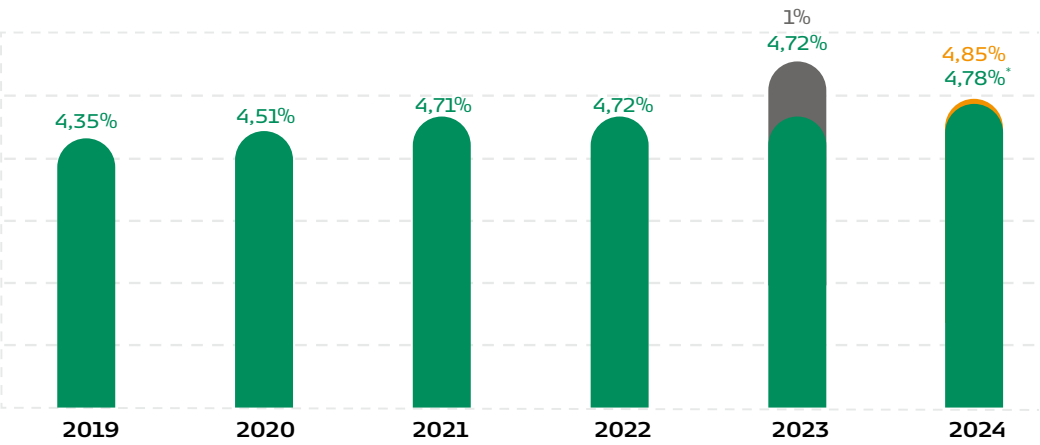
<sup>4</sup>Dont 0 % au titre de revenus non récurrents.

<sup>5</sup>À compter du 30 Juin 2023 minimum de 5 parts pour une première souscription.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



## Zoom sur la performance



● Taux de distribution      ● Augmentation du prix de part

● TD brut de fiscalité étrangère

\* TD net de fiscalité étrangère



Les performances passées ne sont pas un indicateur des performances futures.

---

# Rapport de Finance Responsable



02

La **Finance Responsable**<sup>6</sup> a cette année encore été au cœur des discussions internationales notamment lors de la COP 29 à Bakou, en Azerbaïdjan. Les accords ont convergé vers l'intensification des actions climatiques, pour lesquelles le financement est reconnu comme un levier clé, tant à l'échelle mondiale entre pays qu'à l'échelle nationale. De plus, la COP 16 sur la biodiversité a été un événement marquant avec la création du Fonds Cali, visant à partager les richesses issues des ressources naturelles.

Ces actions globales reflètent les préoccupations de la société et des dirigeants face aux problématiques de durabilité. En particulier, à l'échelle européenne et française, le cadre réglementaire se renforce en précisant et régulant les activités qui sont considérées comme responsables et durables. Ainsi la prise en compte des éléments extra-financiers (ESG) tels que le respect de l'environnement, la prise en compte d'enjeux sociaux et la bonne gouvernance au sein des produits d'épargne et d'investissement reste donc plus que jamais un enjeu majeur de nos activités économiques.

Rappelons que l'immobilier est un secteur clé de l'économie française : il héberge les activités de nos entreprises, abrite nos emplois et est vecteur de lien social. Néanmoins, l'usage des bâtiments et activités résidentielles et tertiaires représente actuellement 16 % des émissions de gaz à effet de serre en France. Par ailleurs, en matière de biodiversité, les sols bâtis ou revêtus par des infrastructures routières représentent 44% des espaces artificialisés sur le territoire français. Pour cela, en tant qu'acteur de l'immobilier, Norma Capital affirme et renouvelle son engagement dans la gestion de vos investissements pour faire progresser le parc immobilier et améliorer son impact.

Votre société de gestion souhaite maintenir sa contribution à un effort de transparence en intégrant dans le Rapport Annuel de votre SCPI cette partie introductive dédiée à la Finance Responsable.

## Contexte réglementaire

### Directive CSRD

L'année 2024 a été marquée par l'entrée en vigueur de la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) pour les grandes entreprises cotées. La directive requiert la publication obligatoire d'informations de durabilité par les sociétés concernées.

Ces informations ont pour objectif de décrire les impacts de l'entreprise sur l'environnement et la société, ainsi que la manière dont les enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux et de gouvernance) affectent l'entreprise. Au niveau de votre SCPI, cette mesure n'est pas encore obligatoire. Néanmoins, dès 2025, **Norma Capital suivra les informations de durabilité pouvant être reportées de manière volontaire.**

### Règlement « Disclosure »

**Norma Capital est un acteur engagé de l'Investissement Socialement Responsable** et continue d'agir auprès des acteurs de la place et des instances représentatives pour que l'immobilier puisse prendre en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Nos SCPI appliquent une méthodologie ESG, évaluée dans le cadre du label ISR, et adoptent une démarche « **best in progress** » qui vise à améliorer dans le temps l'immobilier sous gestion. Cette démarche est vertueuse d'un point de vue environnemental mais aussi économique car elle tend à favoriser l'installation et à pérenniser le maintien des locataires sur les immeubles. Norma Capital a ainsi catégorisé votre SCPI en « **Article 8** » au sens du règlement (UE) 2019/2088.

La déclaration sur les incidences négatives en matière de durabilité issues de la réglementation SFDR est disponible sur le site internet de Norma Capital. Les principales incidences négatives appliquées à l'immobilier sont indiquées dans l'Annexe IV du présent rapport.

## Loi Énergie Climat – Article 29

Norma Capital publie chaque année son rapport « Article 29 LEC » disponible sur la page internet de votre société de gestion qui intègre des éléments spécifiques à la SCPI NCap Education Santé.

## Label ISR Immobilier

### Politique ISR de Norma Capital

La politique ISR de Norma Capital est disponible sur la page « Nos engagements » de son site internet. Elle s'inscrit dans une démarche de transparence où vous pourrez retrouver en détail les éléments constitutifs de notre démarche, et sa mise en œuvre sur votre SCPI.

### Point marché

Le label ISR (valeurs mobilières comprises) occupe de loin la première place en Europe en nombre de fonds labellisés, et d'autant plus en nombre de fonds immobiliers, parmi la dizaine de labels créés<sup>7</sup>.

A la fin 2024, 95 fonds sont labellisés ISR immobilier, dont 60 sont des SCPI. 48 sociétés de gestion ont fait labelliser au moins un de leurs fonds.

Ces résultats témoignent de l'engouement des épargnants en faveur d'un immobilier plus responsable et l'effort réalisé par les Sociétés de Gestion pour intégrer les enjeux ESG dans leur gestion.

L'année 2024 a été un tournant majeur pour les fonds immobiliers labellisés car, pour beaucoup, ils devaient démontrer la validation des objectifs ESG pour poursuivre et renouveler leur labellisation.

Votre SCPI est labellisée ISR Immobilier depuis 2020, et a confirmé dès 2023 son renouvellement sous contrôle de l'AFNOR. Lors de ce second cycle ISR de 3 ans, votre SCPI poursuit ses ambitions orientées vers la résilience du patrimoine face au changement climatique, et vers la protection et l'amélioration de la biodiversité, tout en continuant ses actions axées sur l'utilité sociale.

### Résultats clés

**Retrouvez plus d'informations concernant le label ISR Immobilier et les résultats 2024 dans le Rapport ISR dédié à votre SCPI qui sera publié sur le site internet avant le 30 juin 2025.**



<sup>6</sup> La Finance Responsable recouvre l'ensemble des initiatives et réglementations visant à favoriser le financement de projets ou d'investissements dits socialement responsables (ISR).

<sup>7</sup> Source : OID et ASPIM, « pratiques ESG et labélisation ISR des fonds immobiliers grand public - second édition », 2024.

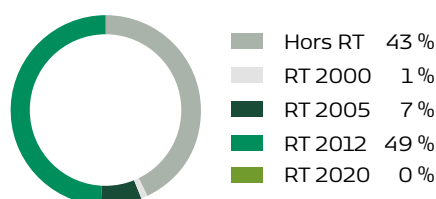
## Investissements

A la fin de l'année 2024, le patrimoine global est constitué de 65 % d'investissements dans des immeubles récents (après 2000), dont 60 % répondent à une réglementation thermique (RT 2000 minimum). Les acquisitions de 2024 comptent 29 % d'investissements construits suivant la RT 2012, alors qu'il y en avait 52 % en 2023.

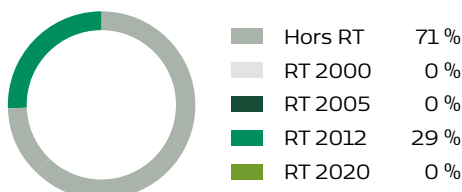
La baisse du taux d'actifs récents est principalement due à l'acquisition d'actifs en Espagne, prônant le bien-être et la santé physique, qui ne sont pas comptabilisés dans la répartition RT française et donc indiqués « Hors RT ». De plus, le montant d'acquisitions plus faible induit également une répartition moins favorable envers les actifs récents (après 2000), qui représentent 43 % des acquisitions 2024.

Applicable aux permis de construire à partir du 1er janvier 2022, la dernière réglementation RE 2020 se fait rare sur le marché de l'immobilier actuel. Ainsi, les bâtiments répondant à la RE2020 ne font pas encore partie du patrimoine de votre SCPI.

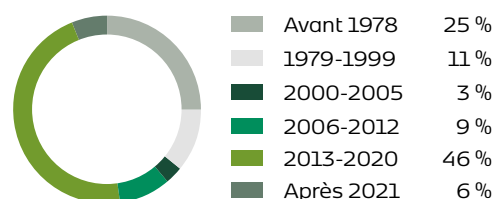
### Répartition du patrimoine global en fonction de la réglementation thermique applicable (% en valeur vénale au 31/12/2024)



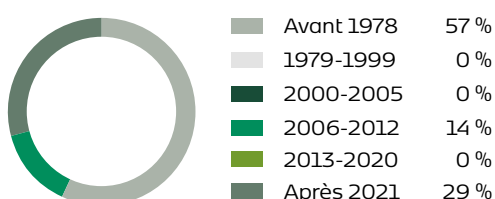
### Répartition du patrimoine acquis en 2024 en fonction de la réglementation thermique applicable (% en valeur vénale au 31/12/2024)



### Répartition du patrimoine global en fonction de l'année du permis de construire (% en valeur vénale au 31/12/2024)



### Répartition du patrimoine acquis en fonction de l'année du permis de construire (% en valeur vénale au 31/12/2024)

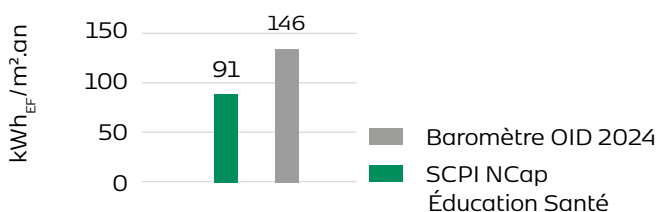


## Vision marché

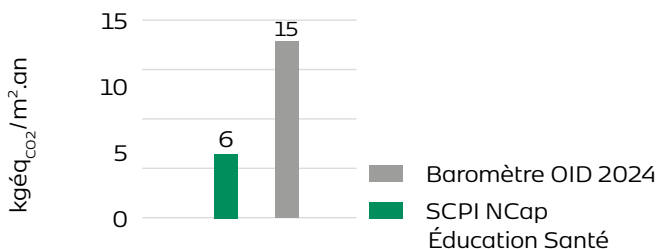
Étant membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), votre Société de Gestion participe chaque année à la communication des données extra-financières de votre SCPI pour le « Baromètre de l'Immobilier Responsable » et le « Baromètre de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments ». Ces deux Baromètres sont de véritables outils pour le marché de l'immobilier tertiaire et permettent de positionner vos immeubles et votre SCPI par rapport au reste du marché tertiaire français.

Au global :

### Performance énergétique réelle 2024 (kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.an)



### Performance carbone des actifs 2024 (kgéq<sub>CO2</sub>/m<sup>2</sup>.an)



En 2024, au global, les performances de votre SCPI<sup>8</sup> surperforment celles du Baromètre de l'OID<sup>9</sup>. Cette bonne performance est à mettre au regard de la qualité des acquisitions réalisées depuis la constitution de votre SCPI et également des actions menées auprès des locataires pour réduire leurs consommations d'énergie.

L'Annexe IV : « Caractéristiques environnementales et/ou sociales » présentent les indicateurs de durabilité constatés en 2024.

<sup>8</sup>Données issues du suivi annuel des performances énergétiques du patrimoine de votre SCPI déterminée sur 26% des surfaces de votre patrimoine au 31/12/2024.

<sup>9</sup>« Baromètre 2024 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments », publié en décembre 2024. L'indicateur benchmark global appelé « Baromètre OID 2024 » a été calculé suivant les résultats par typologie du baromètre au prorata de leur répartition dans votre SCPI.



---

# Rapport de gestion



03

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Vie sociale

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2024, les associés ont constaté l'arrivée du terme du mandat du Commissaire aux comptes titulaires, la société KPMG et ont décidé de nommer en remplacement la société Deloitte & Associés pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2029.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 26 juin 2024 sur seconde convocation, les associés ont décidé de changer la dénomination sociale de la SCPI, qui devient ainsi la SCPI NCap Education Santé.

Lors de cette même Assemblée, les associés ont décidé d'insérer dans les statuts la possibilité pour le gérant de recourir à la décimalisation des parts sociales.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a acquis directement et indirectement 7 actifs, dont directement :

- Un ensemble de locaux à usage médical à Villeneuve-la-Garenne (92), situé 300 boulevard Charles de Gaulle ;
- Un local à usage de laboratoire d'analyses médicales à Aubervilliers (93), situé 20 bis Boulevard Anatole France ;
- Un local à usage de laboratoire d'analyses médicales au Bourget (93), situé 20-22 avenue Francis de Pressensé.

En 2024, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI Fair Invest Espana détenue à 100 %, a procédé à l'acquisition de :

- Un local à usage de salle de sport à Burgos (ESP), situé Calle Vitoria, 259 ;
- Un local à usage de salle de sport à Valencia (ESP), situé Calle de Guillem de Castro, 65 ;
- Un local à usage de salle de sport à Alicante (ESP), situé Calle Alonso Cano, 64 ;
- Un local à usage de salle de sport à Valladolid (ESP), situé Calle Labradores, 36.

Tableau des délais de paiement

|                                                                                                  | Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |              |               |               |                  |                        | Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |              |               |               |                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
|                                                                                                  | 0 jour (indicatif)                                                                    | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour (indicatif)                                                                    | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement                                                               |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |
| Nombre de factures concernées                                                                    | -                                                                                     | 4            | 2             | 7             | 22               | 35                     | -                                                                                     | 13           | 7             | 9             | 25               | 54                     |
| Montant total des factures concernées (TTC)                                                      |                                                                                       | 227527,24    | 0,00          | 742,54        | 91611,34         | 319881,12              |                                                                                       | 6977246      | 98343,76      | 158985,25     | 249395,79        | 576497,26              |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)                                      |                                                                                       | 1,65 %       | 0,00 %        | 0,01 %        | 0,67 %           | 2,33 %                 |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)                                            |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |                                                                                       | 1,17 %       | 1,64 %        | 2,66 %        | 4,17 %           | 9,63 %                 |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |
| Nombre de factures exclues                                                                       |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures exclues (TTC)                                                         |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)                        |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |                                                                                       |              |               |               |                  |                        |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement                  | Délais légaux : 30 jours                                                              |              |               |               |                  |                        | Délais légaux : 30 jours                                                              |              |               |               |                  |                        |

Cessions

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Objectifs et perspectives

En 2024, la SCPI NCap Education Santé poursuivra la diversification de son parc immobilier et l'acquisition de biens jugés socialement utiles, dont notamment dans les secteurs de la santé et de l'éducation. La SCPI envisage d'investir en cas d'opportunité intéressante au-delà du territoire métropolitain au sein de la zone Euro.

Des actions liées à la stratégie ISR de NCap Education Santé et sa gestion ESG des actifs du patrimoine immobilier continueront à être développées.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Assemblée Générale 2025

Lors de la prochaine Assemblée Générale, les associés seront appelés à se prononcer non seulement sur l'approbation des comptes annuels et des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, mais également sur le renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance. À cette fin, un appel à candidatures a été adressé à l'ensemble des associés.

Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune acquisition n'est intervenue.

## Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Outre les résolutions afférentes à l'assemblée générale ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur les résolutions suivantes :

### Assemblée Générale Extraordinaire

#### Dixième résolution

##### Modification de l'article 6 des statuts

L'Assemblée décide de modifier l'article 6 comme suit :

« Article 6 – Capital social

6-5 ) Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission 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 ».

#### Onzième résolution

##### Modification de l'article 24.1 des statuts

Après recommandation des commissaires aux comptes, l'Assemblée Générale décide de supprimer 3 de l'article 24.1 des statuts de la SCPI car il fait obstacle à la réglementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, il n'est plus requis que l'Assemblée Générale arrête les valeurs comptables, de réalisation, et de reconstitution de la Société.

L'article est modifié comme suit : « 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 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 toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient 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. »

#### Douzième résolution

##### Modification de la Note d'information

L'Assemblée générale décide de modifier la Note d'Information de la SCPI NCap Education Santé pour y intégrer la zone hors Européenne dans sa politique d'investissement comme suit : « 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 ».

#### Treizième résolution

##### Points et questions divers

L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants :

A définir en séance, le cas échéant.

#### Quatorzième résolution

##### Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

## Chiffres significatifs

### Rentabilité et prix des parts

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Prix de souscription au 31/12/2024 | 202,00 € |
| Prix d'exécution au 31/12/2024     | 181,80 € |
| Taux de distribution <sup>10</sup> | 4,72 %   |

### Bilan au 31/12/2024

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Capital nominal            | 83 007 180,00 €        |
| Total des capitaux propres | 88 517 749,77 €        |
| Immobilisations locatives  | 59 834 380,17 €        |
| <b>TOTAL DU BILAN</b>      | <b>91 781 687,71 €</b> |

| <b>Autres informations au 31/12/2024</b> | <b>Global</b>  | <b>Par part</b> |
|------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Bénéfice distribuable                    | 4 069 914,76 € | 9,69 €          |
| Dividende distribué                      | 4 051 525,96 € | 9,65 €          |

| <b>Patrimoine au 31/12/2024</b>                        | <b>Global</b>    | <b>Par part</b> |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Valeur vénale (valeur d'expertise des immobilisations) | 73 709 900,00 €  | 143,86 €        |
| Valeur comptable (des immobilisations)                 | 73 508 282,17 €  | 143,46 €        |
| Valeur de réalisation                                  | 88 759 816,13 €  | 173,23 €        |
| Valeur de reconstitution                               | 105 201 110,94 € | 205,31 €        |

## Évolution du capital et marchés des parts

### Évolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital | Prix d'entrée au 31 décembre |
|-------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 2018  | 1 475 172,00 €                            | 1 652 831,50 €                                                                  | 9 106                          | 87                               | 49 585,00 €                                                                        | 200,00 €                     |
| 2019  | 4 790 340,00 €                            | 5 745 631,50 €                                                                  | 29 570                         | 371                              | 409 491,46 €                                                                       | 200,00 €                     |
| 2020  | 13 256 622,00 €                           | 16 197 831,50 €                                                                 | 81 831                         | 733                              | 1 064 652,55 €                                                                     | 200,00 €                     |
| 2021  | 27 156 870,00 €                           | 33 358 631,50 €                                                                 | 167 635                        | 1 249                            | 1 737 397,50 €                                                                     | 200,00 €                     |
| 2022  | 50 783 922,00 €                           | 62 528 016,50 €                                                                 | 313 481                        | 1 935                            | 3 017 551,56 €                                                                     | 200,00 €                     |
| 2023  | 70 770 186,00 €                           | 87 572 647,00 €                                                                 | 436 853                        | 2 643                            | 2 670 308,90 €                                                                     | 202,00 €                     |
| 2024  | 83 007 180,00 €                           | 103 416 104,70 €                                                                | 512 390                        | 3 074                            | 1 971 979,11 €                                                                     | 202,00 €                     |

### Évolution de la rentabilité par part

|                                                                | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier | 200,00 € | 200,00 € | 200,00 € | 200,00 € | 202,00 € |
| Dividende versé au titre de l'année                            | 9,02 €   | 9,42 €   | 9,43 €   | 9,44 €   | 9,65 €   |
| Rentabilité de la part (Taux de distribution)                  | 4,51 %   | 4,71 %   | 4,72 %   | 4,72 %   | 4,72 %   |
| Report distribuable cumulé par part                            | 0,87 €   | 0,36 €   | 0,05 €   | 0,04 €   | 0,04 €   |

<sup>10</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



## Acquisitions réalisées au cours de l'année 2024



### Burgos (Esp)



Date d'acquisition : **28/02/2024**  
 Prix d'acquisition : **2,2 M€**  
 Surface : **1 564 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Basic Fit**



### Valencia (Esp)



Date d'acquisition : **28/02/2024**  
 Prix d'acquisition : **1,3 M€**  
 Surface : **1 000 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Basic Fit**



### Villeneuve-la-Garenne (92)



Date d'acquisition : **19/06/2024**  
 Prix d'acquisition : **3,8 M€**  
 Surface : **1 037 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Cabinet médical**



### Aubervilliers (93)



Date d'acquisition : **28/06/2024**  
 Prix d'acquisition : **0,6 M€**  
 Surface : **212 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Unilabs (laboratoire d'analyses médicales)**



### Alicante (Esp)



Date d'acquisition : **27/09/2024**  
 Prix d'acquisition : **1,9 M€**  
 Surface : **1 010 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Basic Fit**



### Valladolid (Esp)



Date d'acquisition : **27/09/2024**  
 Prix d'acquisition : **2,3 M€**  
 Surface : **1 600 m<sup>2</sup>**  
 Locataire : **Basic Fit**



### Le Bourget (93)



Date d'acquisition : **03/10/2024**  
 Prix d'acquisition : **0,9 M€**  
 Surface : **338 m<sup>2</sup>**  
 Locataires : **Unilabs (laboratoire d'analyses médicales), Dental (cabinet dentaire)**



Santé/Social



Bien-être

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

## Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2024

(en % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2024)

|                   | Bureaux | Commerce | Totaux   |
|-------------------|---------|----------|----------|
| Paris             | 3,33 %  | 6,13 %   | 9,46 %   |
| Région parisienne | 5,38 %  | 15,63 %  | 21,01 %  |
| Autres régions    | 38,77 % | 20,30 %  | 59,07 %  |
| Europe            | 0,00 %  | 11 %     | 11 %     |
| TOTAL             | 47,48 % | 52,52 %  | 100,00 % |

## Gestion du patrimoine

### Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2024 (HT/HC) (en euros)

|                                                         |        |
|---------------------------------------------------------|--------|
| Nombre de locataires au 31/12/2024                      | 53     |
| Taux de vacance au 31/12/2024                           | 1,4 %  |
| Taux d'occupation financier au 31/12/2024 <sup>11</sup> | 99,5 % |
| Taux d'occupation physique au 31/12/2024 <sup>12</sup>  | 98,6 % |

### Contentieux

Concernant l'actif Lyon Mermoz, une expertise judiciaire est en cours afin de déterminer les responsabilités liées aux défauts de construction ayant entraîné des infiltrations récurrentes.

Concernant l'actif Avon, un contentieux est en cours avec le locataire en raison d'un défaut de paiement des loyers.

### Cession d'actifs

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

### Travaux sur le patrimoine

Néant.

### Situation locative immeuble par immeuble (surface louée)

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                           | Adresse                      | Surface (en m <sup>2</sup> ) | TOF <sup>13</sup> |
|--------------------|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 28/05/2019         | Commerce  | SURESNES (92150)                | 12, Promenade Saint-Leufroy  | 359                          | 100,00 %          |
| 12/06/2019         | Bureaux   | NANTES (44000)                  | 3, rue Marguerite Thibert    | 347                          | 100,00 %          |
| 11/12/2019         | Bureaux   | NOISY-LE-GRAND (93160)          | 1, rue du Centre             | 410                          | 100,00 %          |
| 20/12/2019         | Bureaux   | TOULOUSE (31100) <sup>15</sup>  | 2, place Pierre Potier       | 758                          | 100,00 %          |
| 03/06/2020         | Commerce  | PARIS (75019)                   | 15, passage des Mauxins      | 621                          | 100,00 %          |
| 11/12/2020         | Commerce  | BORDEAUX (33000)                | 51, quai de Paludate         | 246                          | 100,00 %          |
| 12/12/2020         | Bureaux   | CROIX (59170)                   | 78bis, rue de la Gare        | 637                          | 100,00 %          |
| 23/02/2021         | Bureaux   | PARIS (75005)                   | 15, rue du Puits de l'Ermite | 205                          | 100,00 %          |
| 26/02/2021         | Commerce  | LYON (69008)                    | 101, avenue Jean Mermoz      | 733                          | 100,00 %          |
| 10/05/2021         | Bureaux   | REIMS (51000)                   | 4, rue Pierre Hadot          | 1 440                        | 100,00 %          |
| 30/07/2021         | Bureaux   | CHOISY-LE-ROI (94600)           | 43, avenue Louis Luc         | 330                          | 100,00 %          |
| 05/08/2021         | Commerce  | MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (38330) | 26, avenue Jean Kuntzmann    | 1 060                        | 100,00 %          |
| 25/11/2021         | Commerce  | PARIS (75010)                   | 124, boulevard de Magenta    | 161                          | 100,00 %          |
| 25/11/2021         | Bureaux   | REIMS (51100)                   | 40, avenue de Laon           | 151                          | 100,00 %          |
| 28/12/2021         | Bureaux   | ANTONY (92160)                  | 17, avenue de la Résidence   | 360                          | 100,00 %          |

<sup>11</sup>Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables (TOF).

<sup>12</sup>Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires (TOF).

<sup>13</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

## Situation locative immeuble par immeuble (surface louée)

| Date d'acquisition                                                                                        | Typologie | Ville                         | Adresse                                        | Surface (en m²) | TOF <sup>13</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 28/12/2021                                                                                                | Bureaux   | VILLENAVE D'ORNON (33140)     | 3, petit chemin de la Générale                 | 537             | 100,00 %          |
| 13/01/2022                                                                                                | Commerce  | BORDEAUX (33000)              | 8, rue André Lavignolle                        | 640             | 100,00 %          |
| 18/03/2022                                                                                                | Commerce  | NICE (06000)                  | 2, rue du Colonel Gassin                       | 1 340           | 100,00 %          |
| 29/03/2022                                                                                                | Bureaux   | RUEIL MALMAISON (92500)       | 28, avenue Paul Doumer                         | 559             | 100,00 %          |
| 28/06/2022                                                                                                | Commerce  | PARIS 13 (75013)              | 11, rue de la Vistule                          | 355             | 100,00 %          |
| 21/07/2022                                                                                                | Bureaux   | SAINT DENIS (93000)           | 79/83, rue de Strasbourg                       | 135             | 100,00 %          |
| 22/09/2022                                                                                                | Commerce  | LIMONEST (69760)              | 280, allée des Hêtres                          | 1 508           | 100,00 %          |
| 24/11/2022                                                                                                | Commerce  | AUBAGNE (13400)               | 520, avenue de l'amitié                        | 271             | 100,00 %          |
| 12/12/2022                                                                                                | Bureaux   | RENNES (35700)                | All. Morvan Lebesque                           | 1 214           | 100,00 %          |
| 28/12/2022                                                                                                | Bureaux   | LIMONEST (69760)              | 185, allée des Frênes                          | 215             | 100,00 %          |
| 09/03/2023                                                                                                | Bureaux   | AVON (77210)                  | 1, rue de la petite Vitesse                    | 595             | 100,00 %          |
| 05/05/2023                                                                                                | Bureaux   | LYON (69002)                  | Place Camille Georges                          | 165             | 100,00 %          |
| 21/06/2023                                                                                                | Bureaux   | BRY-SUR-MARNE (94360)         | 1-3, rue du Maréchal Joffre                    | 128             | 100,00 %          |
| 23/08/2023                                                                                                | Commerce  | LILLE (59000)                 | 6, rue de Balzac                               | 284             | 100,00 %          |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | MARSEILLE (13005)             | 349, rue Saint Pierre-2 bd des Frères Godchots | 245             | 100,00 %          |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | MARSEILLE (13005)             | 92, Bd Sakakini                                | 204             | 100,00 %          |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | MARSEILLE (13006)             | 56, rue Paradis                                | 461             | 100,00 %          |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | MARSEILLE (13007)             | 1, Place du 4 Septembre                        | 142             | 100,00 %          |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | AVIGNON (84000)               | 44, Bd Saint Michel                            | 306             | 100,00 %          |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | TOULON (83200)                | 5, avenue Saint-Roch                           | 458             | 100,00 %          |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | BAGNOLET (93170)              | 29, rue François Mitterrand                    | 150             | 100,00 %          |
| 15/11/2023                                                                                                | Bureaux   | RENNES (35000)                | 1-3, allée Marcel Viaud                        | 866             | 100,00 %          |
| 19/06/2024                                                                                                | Commerce  | VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) | 300, boulevard Charles de Gaulle               | 1037            | 79,75 %           |
| 16/09/2024                                                                                                | Commerce  | AUBERVILLIERS (93300)         | 20, bis Bd Anatole France                      | 213             | 100,00 %          |
| 03/10/2024                                                                                                | Commerce  | LE BOURGET (93350)            | 20-22, avenue Francis de Pressens              | 338             | 100,00 %          |
| Immeubles acquis par la SCI NCAP EDUCATION SANTE ESPANA détenue à 100% par la SCPI NCAP EDUCATION SANTE : |           |                               |                                                |                 |                   |
| 28/02/2024                                                                                                | Commerce  | BURGOS (ESP) (9007)           | Calle Vitoria, 259                             | 1564            | 100,00 %          |
| 28/02/2024                                                                                                | Commerce  | VALENCIA (ESP) (46008)        | Calle de Guillem de Castro, 65                 | 1000            | 100,00 %          |
| 27/09/2024                                                                                                | Commerce  | ALICANTE (ESP) (3015)         | Calle Alonso Cano, 64                          | 1010            | 100,00 %          |
| 27/09/2024                                                                                                | Commerce  | VALLADOLID (ESP) (47004)      | Calle Labradores, 36                           | 1600            | 100,00 %          |
| TOTAL                                                                                                     |           |                               |                                                |                 | 99,50 %           |

## Situation d'avancement par VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) (surface louée)

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                | Adresse                         | Surface (en m²) | Valeur comptable                     | Valeur d'expertise                   |
|--------------------|-----------|----------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 16/12/2021         | Bureaux   | SAINT-BRIEUC (22000) | 58, rue La Fayette              | 1034            | Valeur totale des VEFA : 5 673 750 € | Valeur totale des VEFA : 6 113 750 € |
| 27/04/2023         | Bureaux   | NANTES (44000)       | 165, rue Paul Bellamy           | 537             |                                      |                                      |
| 06/07/2023         | Bureaux   | LE HAVRE (76000)     | 170/174, cours de la République | 1631            |                                      |                                      |

<sup>13</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

## Résultats financiers

### Évolution des résultats financiers par part en jouissance (en euros)

| Année                                             | 2024           |                        | 2023           |                        | 2022            |                        | 2021           |                        | 2020           |                        |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
|                                                   | Montant        | % du total des revenus | Montant        | % du total des revenus | Montant         | % du total des revenus | Montant        | % du total des revenus | Montant        | % du total des revenus |
| <b>Revenus<sup>14</sup></b>                       |                |                        |                |                        |                 |                        |                |                        |                |                        |
| Recettes locatives brutes                         | 9,81 €         | 91 %                   | 9,43 €         | 93 %                   | 10,47 €         | 100 %                  | 11,64 €        | 100 %                  | 12,56 €        | 100 %                  |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | 0,03 €         | 0 %                    |
| Produits divers                                   | 0,20 €         | 2 %                    | 0,66 €         | 7 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| <b>TOTAL REVENUS</b>                              | <b>10,78 €</b> | <b>100 %</b>           | <b>10,09 €</b> | <b>100 %</b>           | <b>10,47 €</b>  | <b>100 %</b>           | <b>11,64 €</b> | <b>100 %</b>           | <b>12,59 €</b> | <b>100 %</b>           |
| <b>Charges<sup>15</sup></b>                       |                |                        |                |                        |                 |                        |                |                        |                |                        |
| Commission de gestion                             | 0,85 €         | 8 %                    | 0,52 €         | 5 %                    | 1,03 €          | 10 %                   | 1,22 €         | 10 %                   | 1,12 €         | 9 %                    |
| Autres frais de gestion                           | 0,23 €         | 2 %                    | 0,13 €         | 1 %                    | 0,34 €          | 3 %                    | 0,38 €         | 3 %                    | 1,38 €         | 11 %                   |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| Charges locatives non récupérables                | - 0,13 €       | - 1 %                  | - 0,04 €       | 0 %                    | - 0,07 €        | - 1 %                  | 0,06 €         | 0 %                    | 0,39 €         | 3 %                    |
| Charges financières                               | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| <b>Sous total charges externes</b>                | <b>0,95 €</b>  | <b>9 %</b>             | <b>0,60 €</b>  | <b>6 %</b>             | <b>1,30 €</b>   | <b>12 %</b>            | <b>1,65 €</b>  | <b>14 %</b>            | <b>2,89 €</b>  | <b>23 %</b>            |
| Amortissement net                                 | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| Patrimoine                                        | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| Autres                                            | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| Provisions nettes                                 | 0,14 €         | -                      | -              | -                      | -               | -                      | -              | -                      | -              | -                      |
| Pour travaux                                      | 0,04 €         | 0 %                    | 0,05 €         | 0 %                    | - 0,02 €        | 0 %                    | 0,25 €         | 2 %                    | 0,11 €         | 1 %                    |
| Autres                                            | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| <b>Sous total charges internes</b>                | <b>0,18 €</b>  | <b>2 %</b>             | <b>0,05 €</b>  | <b>0 %</b>             | <b>- 0,02 €</b> | <b>0 %</b>             | <b>0,25 €</b>  | <b>2 %</b>             | <b>0,11 €</b>  | <b>1 %</b>             |
| <b>TOTAL CHARGES</b>                              | <b>1,13 €</b>  | <b>10 %</b>            | <b>0,65 €</b>  | <b>6 %</b>             | <b>1,28 €</b>   | <b>12 %</b>            | <b>1,90 €</b>  | <b>16 %</b>            | <b>3 €</b>     | <b>24 %</b>            |
| <b>Résultat brut</b>                              | <b>9,65 €</b>  | <b>90 %</b>            | <b>9,44 €</b>  | <b>94 %</b>            | <b>9,20 €</b>   | <b>88 %</b>            | <b>9,74 €</b>  | <b>84 %</b>            | <b>9,59 €</b>  | <b>76 %</b>            |
| Variation report à nouveau                        | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | 0,23 €          | 2 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| Variation autres réserves (éventuellement)        | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    | -               | 0 %                    | -              | 0 %                    | -              | 0 %                    |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire  | 9,65 €         | 89 %                   | 9,44 €         | 94 %                   | 9,43 €          | 90 %                   | 9,42 €         | 81 %                   | 9,02 €         | 72 %                   |

<sup>14</sup>Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>15</sup>Dotation de l'exercice diminuée des reprises.



## Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

### Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

|                                                                 | (en euros)             |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 73 260 303,08 €        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 15 049 916,13 €        |
| <b>Valeur comptable</b>                                         | <b>88 310 219,21 €</b> |
| Valeur comptable ramenée à une part                             | 172,35 €               |

### Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

|                                                         | (en euros)             |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Valeur vénale des immobilisations                       | 66 009 900,00 €        |
| Valeur vénale des immobilisations détenus indirectement | 7 700 000,00 €         |
| Valeur nette des autres actifs de la société            | 15 049 916,13 €        |
| <b>Valeur de réalisation</b>                            | <b>88 759 816,13 €</b> |
| Valeur de réalisation ramenée à une part                | 173,23 €               |

### Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

|                                                                  | (en euros)              | en % de base    |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Valeur de réalisation</b>                                     | <b>88 759 816,13 €</b>  | <b>84,37 %</b>  |
| Droit sur les biens acquis                                       | 3 555 361,50 €          | 3,38 %          |
| Droit sur les biens acquis indirectement                         | 261 800,00 €            | 0,2 %           |
| Commission de souscription TTC                                   | 12 624 133,31 €         | 12,0 %          |
| Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC | 16 441 294,81 €         | 15,6 %          |
| <b>Valeur de reconstitution</b>                                  | <b>105 201 110,94 €</b> | <b>100,00 %</b> |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part                      | 205,31 €                | -               |

## Informations complémentaires

### Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, par le Président de Norma Capital, Monsieur Faiz Hebbadj.

Le RCCI est en charge de :

- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non-conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille réglementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle périodique est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

### Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :

- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion sont signataires du code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de Gestion en la matière. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de Gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, et à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir - malgré les mesures préventives - en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

### Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

#### Politique de rémunération

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 200 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eu égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en œuvre de mécanisme de dépôt, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à posteriori ni de comité de rémunération.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, Norma Capital bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, Norma Capital a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, Norma Capital révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de Norma Capital.

Montant des rémunérations versées aux collaborateurs et organes de direction de Norma Capital

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 35 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 2 269 656,95 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 279 500 euros.



## Profil de risques

L'investissement en parts de la SCPI NCap Education Santé est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...);
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- 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.

L'investissement en parts de la SCPI NCap Education Santé est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé

à la Société de Gestion ; ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de Gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'Assemblée Générale des associés.

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

## Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de dix au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt

de la Société l'exige et au moins une fois par an.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votants par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;
- à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.



### Profil de liquidité

Au 31 décembre 2024 aucune part de la SCPI NCap Education Santé n'est en attente de liquidité. La liquidité de la SCPI est donc organisée par la Société de Gestion.

La SCPI NCap Education Santé n'effectue aucun placement de trésorerie de quelque nature que ce soit. L'ensemble des liquidités sont disponibles sur les comptes bancaires de la SCPI.

### Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI NCap Education Santé ne peut statutairement pas faire appel à l'effet de levier. Les calculs de ces deux méthodes sont de respectivement 0 et 4.94 % correspondant à un endettement financier négatif ou nul.

### Expert immobilier

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes.

Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes : Expert en Évaluation Responsabilité à hauteur de 1 000 000 € ou 5 % de la valeur de marché des biens immobiliers faisant l'objet de la mission Cushman & Wakefield Valuation France.



---

# Rapport du Conseil de Surveillance



04

Chers associés de NCap Education Santé,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année écoulée, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué régulièrement les informations nécessaires au suivi de l'activité de notre SCPI et d'assurer notre mission dans de bonnes conditions. Les membres du Conseil se sont réunis à deux reprises au cours de l'exercice écoulé afin de suivre au mieux l'évolution de notre SCPI. Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative, le marché des parts. Cela nous a permis de débattre et d'échanger de manière constructive avec la Société de Gestion et de bien remplir la mission de vigilance qui nous est dévolue.

L'année 2024 a été une année marquée par différents changements au sein de votre SCPI, notamment avec le changement de dénomination sociale ainsi que l'élargissement du portefeuille en dehors de la France à travers les premiers investissements en Espagne.

Dans un contexte de marché chahuté, marqué par d'un côté une instabilité politique en France et de l'autre une politique monétaire devenant plus accommodante en Europe, notre SCPI a affiché une résilience de l'activité tout en poursuivant son expansion fidèle à sa stratégie d'investissement responsable. Porté par l'accélération de la collecte, l'encours de notre fonds a fortement progressé pour atteindre une capitalisation proche de 104 millions d'euros, franchissant ainsi le cap symbolique des 100 millions d'euros d'encours près de 6 ans après son lancement.

L'engagement dans le domaine de l'ESG de votre SCPI qui se matérialise par une exposition significative sur les secteurs de la santé et de l'éducation (88 % du portefeuille), continue de porter ses fruits comme en attestent les bons résultats opérationnels. En effet, les taux d'occupation financier proche de 100 % avec un taux de recouvrement à 98%.

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI NCap Education Santé a poursuivi la croissance de son encours avec 75 537 nouvelles parts émises, représentant une collecte annuelle de 17.8 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2024, NCap Education Santé a poursuivi l'expansion de son patrimoine immobilier avec l'acquisition de 7 immeubles dont 3 actifs sur le marché immobilier en France et 4 actifs sur le marché immobilier en Espagne.

La valeur de reconstitution du patrimoine de notre SCPI, basée sur l'expertise immobilière réalisée en externe par Cushman & Wakefield, fait état d'une valeur de 103 412 874.4 euros au 31 décembre 2024.

Le résultat brut par part de notre SCPI s'élève à 9.65 euros par part, la société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 9,65 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2024.

La SCPI NCap Education Santé a versé 357 992.77 euros à Norma Capital au titre des commissions de gestion et 1 971 979.11 euros au titre des commissions de souscription au cours de l'exercice 2024.

Nous remercions les équipes de Norma Capital pour la gestion de notre SCPI au cours de l'exercice 2024 et pour le partage des informations la concernant. Nous remercions le Commissaire aux comptes pour les diligences qu'il mène tout au long de l'année et pour ses commentaires constructifs.

Après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, de celui du Commissaire aux comptes et du rapport spécial du Commissaires aux comptes décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Le Président du Conseil de Surveillance

Madame Amal ABOULKHOUATEM

---

# Comptes annuels

au 31 décembre 2024



05

## État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en euros)

|                                                                                                 | 31/12/2024              |                         | 31/12/2023              |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                 | Bilan                   | Estimé                  | Bilan                   | Estimé                  |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                                               |                         |                         |                         |                         |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)                                     | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Immobilisations en cours (dont promesses)                                                       | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Amortissements droits réels                                                                     | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Concessions                                                                                     | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Amortissements concessions                                                                      | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Constructions sur sol d'autrui                                                                  | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Amortissement de construction sur sol d'autrui                                                  | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Terrains et constructions locatives                                                             | 59 834 380,17 €         | 59 786 000,00 €         | 51 787 626,00 €         | 51 371 000,00 €         |
| Immobilisations en cours (dont promesses)                                                       | 5 783 900,00 €          | 6 223 900,00 €          | 5 610 848,42 €          | 6 281 094,25 €          |
| <b>Immobilisations locatives</b>                                                                | <b>65 618 280,17 €</b>  | <b>66 009 900,00 €</b>  | <b>57 398 474,42 €</b>  | <b>57 652 094,25 €</b>  |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                         | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Gros entretiens                                                                                 | - 61 000,00 €           | -                       | - 45 750,00 €           | - 45 750,00 €           |
| Autres provisions pour risques et charges                                                       | -                       | -                       | -                       | -                       |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>                                              | <b>- 61 000,00 €</b>    | <b>-</b>                | <b>- 45 750,00 €</b>    | <b>- 45 750,00 €</b>    |
| Immobilisations financières contrôlées                                                          | 7 951 002,00 €          | 7 686 448,53 €          | -                       | -                       |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Provisions pour risques et charges                                                              | -                       | -                       | -                       | -                       |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>                                                              | <b>7 951 002,00 €</b>   | <b>7 686 448,53 €</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>TOTAL I</b>                                                                                  | <b>73 508 282,17 €</b>  | <b>73 696 348,53 €</b>  | <b>57 352 724,42 €</b>  | <b>57 606 344,25 €</b>  |
| <b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                                                         |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                      | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               | -                       | -                       | -                       | -                       |
| <b>TOTAL II</b>                                                                                 | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>                                                              |                         |                         |                         |                         |
| Actifs immobilisés                                                                              | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Associés capital souscrit non appelé                                                            | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Immobilisations incorporelles                                                                   | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)      | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            | -                       | -                       | -                       | -                       |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>                                                  | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Locataires et comptes rattachés                                                                 | 672 049,85 €            | 672 049,85 €            | 500 955,99 €            | 500 955,99 €            |
| Autres créances                                                                                 | 3 712 916,42 €          | 3 033 906,10 €          | 3 033 906,10 €          | 3 033 906,10 €          |
| Provisions pour dépréciation des créances                                                       | - 59 588,33 €           | - 59 588,33 €           | -                       | -                       |
| <b>Créances</b>                                                                                 | <b>4 325 377,94 €</b>   | <b>4 325 377,94 €</b>   | <b>3 534 862,09 €</b>   | <b>3 534 862,09 €</b>   |
| Valeurs mobilières de placement                                                                 | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Fonds de remboursement                                                                          | -                       | -                       | -                       | -                       |
| Autres disponibilités                                                                           | 13 898 133,08 €         | 13 898 133,08 €         | 17 179 571,46 €         | 17 179 571,46 €         |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>                                                   | <b>13 898 133,08 €</b>  | <b>13 898 133,08 €</b>  | <b>17 179 571,46 €</b>  | <b>17 179 571,46 €</b>  |
| <b>TOTAL III</b>                                                                                | <b>18 223 511,02 €</b>  | <b>18 223 511,02 €</b>  | <b>20 714 433,55 €</b>  | <b>20 714 433,55 €</b>  |
| <b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                                                              |                         |                         |                         |                         |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>                                             | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Dettes financières : Dépôt de garantie                                                          | - 766 146,21 €          | - 766 146,21 €          | - 609 638,81 €          | - 609 638,81 €          |
| Dettes d'exploitation                                                                           | - 2 366 981,44 €        | - 2 366 981,44 €        | - 2 571 435,42 €        | - 2 571 435,42 €        |
| Dettes diverses                                                                                 | -                       | -                       | -                       | -                       |
| <b>Dettes</b>                                                                                   | <b>- 3 133 127,65 €</b> | <b>- 3 133 127,65 €</b> | <b>- 3 181 074,23 €</b> | <b>- 3 181 074,23 €</b> |
| <b>TOTAL IV</b>                                                                                 | <b>- 3 133 127,65 €</b> | <b>- 3 133 127,65 €</b> | <b>- 3 181 074,23 €</b> | <b>- 3 181 074,23 €</b> |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                                                            |                         |                         |                         |                         |
| Charges constatées d'avance                                                                     | 49 894,52 €             | 49 894,52 €             | -                       | -                       |
| Produits constatés d'avance                                                                     | - 76 810,29 €           | - 76 810,29 €           | -                       | -                       |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunt)                                    | -                       | -                       | -                       | -                       |
| <b>TOTAL V</b>                                                                                  | <b>- 26 915,77 €</b>    | <b>- 26 915,77 €</b>    | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>Capitaux propres (I+II+III-IV-V)</b>                                                         | <b>88 571 749,77 €</b>  | <b>-</b>                | <b>74 886 083,74 €</b>  | <b>-</b>                |
| <b>Valeur estimée du patrimoine</b>                                                             | <b>-</b>                | <b>88 759 816,13 €</b>  | <b>-</b>                | <b>75 139 703,57 €</b>  |



## Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

| Capitaux propres comptables<br>Évolution au cours de l'exercice    | Situation d'ouverture au 01/01/2024 | 4 <sup>e</sup> acompte 2023 | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements     | Souscription de la période | Acompte sur dividendes 2024 | Retraits                | Situation de clôture au 31/12/2024 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| <b>Capital</b>                                                     |                                     |                             |                          |                       |                            |                             |                         |                                    |
| Capital souscrit                                                   | 70 770 186,00 €                     | -                           | -                        | -                     | 16 524 162,00 €            | -                           | - 4 287 168,00 €        | 83 007 180,00 €                    |
| Capital en cours de souscription                                   | -                                   | -                           | -                        | -                     | -                          | -                           | -                       | -                                  |
| <b>Primes d'émission</b>                                           |                                     |                             |                          |                       |                            |                             |                         |                                    |
| Primes d'émission                                                  | 16 802 461,00 €                     | -                           | -                        | -                     | 4 130 338,00 €             | -                           | - 523 874,30 €          | 20 408 924,70 €                    |
| Primes d'émission en cours de souscription                         | -                                   | -                           | -                        | -                     | -                          | -                           | -                       | -                                  |
| Prélèvement sur prime d'émission                                   | - 12 703 625,55 €                   | -                           | -                        | -                     | - 2 159 118,18 €           | -                           | -                       | -14 862 743,73 €                   |
| <b>Écarts d'évaluation</b>                                         |                                     |                             |                          |                       |                            |                             |                         |                                    |
| Écart de réévaluation                                              | -                                   | -                           | -                        | -                     | -                          | -                           | -                       | -                                  |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif                       | -                                   | -                           | -                        | -                     | -                          | -                           | -                       | -                                  |
| <b>Primes de fusion</b>                                            |                                     |                             |                          |                       |                            |                             |                         |                                    |
| Primes de fusion                                                   | -                                   | -                           | -                        | -                     | -                          | -                           | -                       | -                                  |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b> |                                     |                             |                          |                       |                            |                             |                         |                                    |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>     |                                     |                             |                          |                       |                            |                             |                         |                                    |
| <b>Réserves</b>                                                    |                                     |                             |                          |                       |                            |                             |                         |                                    |
| Report à Nouveau                                                   | 16 512,97 €                         | -                           | 549,32 €                 | -                     | -                          | -                           | -                       | 16 512,97                          |
| Résultat 2023                                                      | 2 999 983,47 €                      | -                           | - 2 999 983,47 €         | -                     | -                          | -                           | -                       | -                                  |
| Acomptes sur résultat 2023                                         | - 2 999 434,15 €                    | -                           | 2 999 434,15 €           | -                     | -                          | -                           | -                       | -                                  |
| Résultat de l'exercice 2024                                        | -                                   | -                           | -                        | 4 052 852,47 €        | -                          | -                           | -                       | 4 052 852,47 €                     |
| Acomptes sur distribution                                          | -                                   | -                           | -                        | -                     | -                          | - 4 051 525,96 €            | -                       | - 2 999 434,15                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                               | <b>74 886 083,74 €</b>              | <b>-</b>                    | <b>-</b>                 | <b>4 052 852,47 €</b> | <b>18 495 381,82 €</b>     | <b>- 4 051 525,96 €</b>     | <b>- 4 811 042,30 €</b> | <b>88 571 749,77 €</b>             |

# État des engagements (en euros)

## Engagements hors bilan

|                                                         | 31/12/2024   | 31/12/2023   |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Dettes garanties</b>                                 | -            | -            |
| Emprunts à taux fixe                                    | -            | -            |
| • Privilèges de prêteur de denier                       | -            | -            |
| • Hypothèques                                           | -            | -            |
| Emprunts à taux variable                                | -            | -            |
| • Privilèges de prêteur de denier                       | -            | -            |
| • Hypothèques                                           | -            | -            |
| Swap de taux d'intérêts (montant nominal)               | -            | -            |
|                                                         | -            | -            |
| <b>Engagements donnés (achats)</b>                      | -            | -            |
| Offres signées                                          | -            | -            |
| Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes | 140 150,00 € | 326 900,00 € |
| Garanties locatives                                     | -            | -            |
|                                                         | -            | -            |
| <b>Engagements reçus (ventes)</b>                       | -            | -            |
| Offres signées                                          | -            | -            |
| Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes | -            | -            |
| Garanties locatives                                     | -            | -            |
| <b>Garanties données</b>                                | -            | -            |
| <b>Garanties reçues</b>                                 | -            | -            |
| <b>Aval, cautions</b>                                   | -            | 15 000,00 €  |

### Dettes garanties

Néant.

### Engagements donnés

Trois projet en cours de construction (VEFA) sont comptabilisé dans le cadre des appel de fonds pour un montant de 5 673 000 € ; le montant restant du suivant les échéances de livraison est de 4 616 250 €.

### Engagements reçus

Néant.

### Avals, cautions

Les avals et cautions correspondent aux cautions bancaires accordées par les locataires ne disposant pas d'un dépôt de garantie.

## Compte de résultat de l'exercice (en euros)

|                                                                            | 31/12/2024              | 31/12/2023              |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I - PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES</b>                   | <b>5 498 521,71 €</b>   | <b>4 884 058,06 €</b>   |
| Loyers                                                                     | 4 120 781,48 €          | 2 997 194,60 €          |
| Charges facturées                                                          | 783 818,58 €            | 571 284,40 €            |
| Produits des participations contrôlées                                     | 325 000,00 €            | -                       |
| Produits annexes                                                           | 81 782,58 €             | 192 030,35 €            |
| Reprises de provisions                                                     | -                       | -                       |
| Transferts de charges immobilières                                         | 187 139,07 €            | 1 123 548,71 €          |
| <b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                           | <b>- 804 839,79 €</b>   | <b>- 567 441,21 €</b>   |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | - 723 561,26 €          | - 552 191,21 €          |
| Travaux de gros entretiens                                                 | -                       | -                       |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | - 6 440,20 €            | -                       |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                              | -15 250,00 €            | - 15 250,00 €           |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers      | -                       | -                       |
| Autres charges immobilières                                                | -                       | -                       |
| Dépréciation des créances douteuses                                        | - 59 588,33 €           | -                       |
| Dépréciation des titres de participations contrôlés                        | -                       | -                       |
| <b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>                       | <b>4 693 681,92 €</b>   | <b>4 316 616,85 €</b>   |
| <b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                         | <b>1 972 125,87 €</b>   | <b>2 687 095,03 €</b>   |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                   | -                       | -                       |
| Reprises de provisions d'exploitation                                      | -                       | -                       |
| Transfert de charges d'exploitation                                        | 1 971 979,11 €          | 2 670 308,90 €          |
| Autres produits                                                            | 146,76 €                | 16 786,13 €             |
| <b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                         | <b>- 2 612 955,32 €</b> | <b>- 4 003 728,41 €</b> |
| Commissions de la Société de Gestion <sup>16</sup>                         | - 2 329 971,88 €        | - 2 834 171,59 €        |
| Charges d'exploitation de la société                                       | - 282 983,44 €          | - 1 169 556,82 €        |
| Diverses charges d'exploitation                                            | -                       | -                       |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                | -                       | -                       |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    | -                       | -                       |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b> | <b>- 640 829,45 €</b>   | <b>- 1 316 633,38 €</b> |
| <b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>                                             | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Dividendes des participations non contrôlées                               | -                       | -                       |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   | -                       | -                       |
| Reprises des provisions sur charges financières                            | -                       | -                       |
| Autres produits                                                            | -                       | -                       |
| <b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>                                            | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Charges d'intérêts des emprunts                                            | -                       | -                       |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    | -                       | -                       |
| Charges financières                                                        | -                       | -                       |
| Dépréciations                                                              | -                       | -                       |
| <b>Résultat financier C = (I-II)</b>                                       | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                          | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Produits exceptionnels                                                     | -                       | -                       |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                     | -                       | -                       |
| <b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                        | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Charges exceptionnelles                                                    | -                       | -                       |
| Dotations aux amort.et prov. charges exceptionnelles                       | -                       | -                       |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>                                    | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>                                              | <b>4 052 852,47 €</b>   | <b>2 999 983,47 €</b>   |

<sup>16</sup>Commission de gestion : dans le cadre de l'exercice 2024 la société de gestion a consenti à un abandon de créance d'un montant totale de 60 000 €, compensant la dépréciation de la créance locative.

## Annexes financières

### Informations sur les règles générales de comptabilisation et d'évaluation

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les règles comptables particulières applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, sont définies par les dispositions du règlement ANC no 2016-03 du 7 juillet 2016 et remplace le précédent règlement no 1999-06 du 23 juin 1999. Le principal impact de ce changement est lié à la provision pour gros entretiens (voir fin du paragraphe). Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

#### Plan d'entretien des immeubles

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

#### Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini

par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF). Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert CUSHMAN & WAKEFIELD.

#### Provisions

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

#### Commissions de souscription

- Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.
- Coût d'acquisition : La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
  - les droits de mutation.
  - les honoraires ou commissions.
  - les frais d'actes liés à l'acquisition
  - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

#### Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devait se traduire par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de négociation de bail, ou d'assignation au tribunal. Les provisions existantes à la clôture s'élèvent à 0 €.

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2024

|                   | Ecole     | Crèche    | Médical    | Bureaux    | Commerce   | Totaux     |
|-------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| Paris             | -         | -         | 4 637 930  | 2 927 600  | -          | 7 565 530  |
| Région parisienne | -         | 1 445 000 | 13 933 357 | 887 700    | -          | 16 266 057 |
| Autres régions    | 6 376 000 | 2 812 000 | 21 151 684 | 12 376 084 | 7 112 860  | 49 828 628 |
| Europe            | -         | -         | -          | -          | 7 721 641  | 7 721 641  |
| TOTAUX            | 6 376 000 | 4 257 000 | 39 722 971 | 16 191 384 | 14 834 502 | 81 381 857 |

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                  | Adresse                     | Surface (en m <sup>2</sup> ) | Valeur comptable                                            | Valeur d'expertise                                       |
|--------------------|-----------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 28/05/2019         | Commerce  | SURESNES (92150)       | 12, Promenade Saint-Leufroy | 359                          | Valeur comptable des immeubles acquis en 2019 : 4 612 500 € | Valeur totale des immeubles acquis en 2019 : 4 536 000 € |
| 12/06/2019         | Bureaux   | NANTES (44000)         | 3, rue Marguerite Thibert   | 347                          |                                                             |                                                          |
| 11/12/2019         | Bureaux   | NOISY-LE-GRAND (93160) | 1, rue du Centre            | 410                          |                                                             |                                                          |
| 20/12/2019         | Bureaux   | TOULOUSE (31100)       | 2, place Pierre Potier      | 758                          |                                                             |                                                          |
| 03/06/2020         | Commerce  | PARIS (75019)          | 15, passage des Mauxins     | 621                          | Valeur comptable des immeubles acquis en 2020 : 3 915 500 € | Valeur totale des immeubles acquis en 2020 : 3 915 500 € |
| 11/12/2020         | Commerce  | BORDEAUX (33000)       | 51, quai de Paludate        | 246                          |                                                             |                                                          |
| 12/12/2020         | Bureaux   | CROIX (59170)          | 78 bis, rue de la Gare      | 637                          |                                                             |                                                          |



| Date d'acquisition                                                                                        | Typologie | Ville                           | Adresse                                        | Surface (en m²) | Valeur comptable                                              | Valeur d'expertise                                        |                                                              |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 23/02/2021                                                                                                | Bureaux   | PARIS (75005)                   | 15, rue du Puits de l'Ermite                   | 205             | Valeur comptable des immeubles acquis en 2021 : 16 116 836 €  | Valeur totale des immeubles acquis en 2021 : 16 565 000 € |                                                              |                                                           |
| 26/02/2021                                                                                                | Commerce  | LYON (69008)                    | 101, avenue Jean Mermoz                        | 733             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 10/05/2021                                                                                                | Bureaux   | REIMS (51000)                   | 4, rue Pierre Hadot                            | 1440            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 30/07/2021                                                                                                | Bureaux   | CHOISY-LE-ROI (94600)           | 43, avenue Louis Luc                           | 330             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 05/08/2021                                                                                                | Commerce  | MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (38330) | 26, avenue Jean Kuntzmann                      | 1060            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 25/11/2021                                                                                                | Commerce  | PARIS (75010)                   | 124, boulevard de Magenta                      | 161             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 25/11/2021                                                                                                | Bureaux   | REIMS (51100)                   | 40, avenue de Laon                             | 151             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 16/12/2021                                                                                                | Bureaux   | CHERBOURG-EN-CONTENTIN (50120)  | 73, rue de la Paix                             | 512             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 28/12/2021                                                                                                | Bureaux   | ANTONY (92160)                  | 17, avenue de la Résidence                     | 360             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 28/12/2021                                                                                                | Bureaux   | VILLENAVE D'ORNON (33140)       | 3, petit chemin de la Générale                 | 537             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 13/01/2022                                                                                                | Bureaux   | BORDEAUX (33000)                | 8, rue André Lavignolle                        | 640             | Valeur comptable des immeubles acquis en 2022 : 17 5920 190 € | Valeur totale des immeubles acquis en 2022 : 16 060 000 € |                                                              |                                                           |
| 18/03/2022                                                                                                | Commerce  | NICE (06000)                    | 2, rue du Colonel Gassin                       | 1340            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 29/03/2022                                                                                                | Commerce  | REUIL-MALMAISON (92500)         | 28, avenue Paul Doumer                         | 559             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 28/06/2022                                                                                                | Bureaux   | PARIS (75013)                   | 11, rue de la Vistule                          | 355             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 21/07/2022                                                                                                | Commerce  | SAINT-DENIS (93000)             | 79/83, rue de Strasbourg                       | 135             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 22/09/2022                                                                                                | Bureaux   | LIMONEST (69760)                | 280, allée des Hêtres                          | 1508            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/11/2022                                                                                                | Commerce  | AUBAGNE (13400)                 | 520, avenue de l'Amitié                        | 271             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 12/12/2022                                                                                                | Commerce  | RENNES (35700)                  | All. Morvan Lebesque                           | 1214            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 28/12/2022                                                                                                | Bureaux   | LIMONEST (69760)                | 185, allée des Frênes                          | 215             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 09/03/2023                                                                                                | Bureaux   | AVON (77210)                    | 1, rue de la Petite Vitesse                    | 595             |                                                               |                                                           | Valeur comptable des immeubles acquis en 2023 : 10 664 754 € | Valeur totale des immeubles acquis en 2023 : 13 550 000 € |
| 05/05/2023                                                                                                | Commerce  | LYON (69002)                    | Place Camille Georges                          | 165             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 21/06/2023                                                                                                | Commerce  | BRY-SUR-MARNE                   | 1-3, rue du Maréchal Joffre                    | 128             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 23/08/2023                                                                                                | Commerce  | LILLE (59000)                   | 6, rue de Balzac                               | 284             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | MARSEILLE (13005)               | 349, rue Saint Pierre-2 bd des Frères Godchots | 245             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | MARSEILLE (13005)               | 92, Bd Sakakini                                | 204             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/10/2023                                                                                                | Bureaux   | MARSEILLE (13006)               | 56, rue Paradis                                | 461             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | MARSEILLE (13007)               | 1, Place du 4 Septembre                        | 142             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | AVIGNON (84000)                 | 44, Bd Saint Michel                            | 306             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | TOULON (83200)                  | 5, avenue Saint-Roch                           | 458             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 24/10/2023                                                                                                | Commerce  | BAGNOLET (93170)                | 29, rue François Mitterrand                    | 150             | Valeur comptable des immeubles acquis en 2024 : 5 129 000 €   | Valeur totale des immeubles acquis en 2024 : 5 160 000 €  |                                                              |                                                           |
| 25/10/2023                                                                                                | Bureaux   | RENNES (35000)                  | 1-3, allée Marcel Viaud                        | 866             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 19/06/2024                                                                                                | Commerce  | VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390)   | 300, boulevard Charles de Gaulle               | 1037            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 16/09/2024                                                                                                | Commerce  | AUBERVILLIERS (93300)           | 20, bis Bd Anatole France                      | 213             | TOTAL                                                         | 67 696 891,08 €                                           |                                                              |                                                           |
| 03/10/2024                                                                                                | Commerce  | LE BOURGET (93350)              | 20-22, avenue Francis de Pressens              | 338             |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| Immeubles acquis par la SCI NCAP EDUCATION SANTE ESPANA détenue à 100% par la SCPI NCAP EDUCATION SANTE : |           |                                 |                                                |                 |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 28/02/2024                                                                                                | Commerce  | BURGOS (ESP) (9007)             | Calle Vitoria, 29                              | 1564            |                                                               |                                                           | Valeur comptable des immeubles acquis : 7 862 511 €          | Valeur totale des immeubles acquis : 7 700 000 €          |
| 28/02/2024                                                                                                | Commerce  | VALENCIA (ESP) (46008)          | Calle de Guillem de Castro, 65                 | 1000            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 27/09/2024                                                                                                | Commerce  | ALICANTE (ESP) (3015)           | Calle Alonso Cano, 64                          | 1010            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| 27/09/2024                                                                                                | Commerce  | VALLADOLID (ESP) (47004)        | Calle Labradores, 36                           | 1600            |                                                               |                                                           |                                                              |                                                           |
| TOTAL                                                                                                     |           |                                 |                                                |                 | 67 696 891,08 €                                               | 67 486 000,00 €                                           |                                                              |                                                           |

Situation d'avancement par VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) (surface louée)

| Date d'acquisition | Typologie | Ville                | Adresse                         | Surface (en m²) | Valeur comptable                     | Valeur d'expertise                   |
|--------------------|-----------|----------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 16/12/2021         | Bureaux   | SAINT-BRIEUC (22000) | 58, rue La Fayette              | 1034            | Valeur totale des VEFA : 5 673 750 € | Valeur totale des VEFA : 6 113 750 € |
| 27/04/2023         | Bureaux   | NANTES (44000)       | 165, rue Paul Bellamy           | 537             |                                      |                                      |
| 06/07/2023         | Bureaux   | LE HAVRE (76000)     | 170/174, cours de la République | 1631            |                                      |                                      |

Placements immobiliers (en euros)

|                                                           | Montant 01/01/2024 | Augmentation    | Livraison      | Montant 31/01/2024 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| Terrains et constructions locatives <sup>17</sup>         | 51 787 626,00 €    | 8 046 754,17 €  | -              | 59 834 380,17 €    |
| Amodiations                                               | -                  | -               | -              | -                  |
| Agencements, aménagements sur constructions <sup>18</sup> | -                  | -               | -              | -                  |
| Immobilisations en cours                                  | 5 610 848,42 €     | 3 090 805,58 €  | 2 917 754,00 € | 5 783 900,00 €     |
| TOTAL                                                     | 57 398 474,42 €    | 11 137 559,75 € | 2 917 754,00 € | 65 618 280,17 €    |

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

|                                  | Montant provision 01/01/2024 | Dotation    | Reprise | Montant provision 31/12/2024 |
|----------------------------------|------------------------------|-------------|---------|------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 17 750,00 €                  | 15 250,00 € | -       | 33 000,00 €                  |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 3 200,00 €                   | -           | -       | 3 200,00 €                   |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 12 000,00 €                  | -           | -       | 12 000,00 €                  |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 12 800,00 €                  | -           | -       | 12 800,00 €                  |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | -                            | -           | -       | -                            |
| TOTAL                            | 45 750,00 €                  | 15 250,00 € | -       | 61 000,00 €                  |

## Immobilisations financières

Néant.

### Créances (en euros)

| Décomposition des postes du bilan : locataires et comptes rattachés | 31/12/2024          | 31/12/2023          |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Créances locataires                                                 | 672 049,85 €        | 500 955,99 €        |
| Créances douteuses                                                  | -                   | -                   |
| Dépréciation des créances locataires                                | -                   | -                   |
| <b>TOTAL</b>                                                        | <b>672 049,85 €</b> | <b>500 955,99 €</b> |

| Décomposition des postes du bilan : créances | 31/12/2024            | 31/12/2023            |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Autres créances                              | 590 067,23 €          | 1 017 977,27 €        |
| Intérêts ou dividendes à recevoir            |                       |                       |
| États et autres collectivités                | 2 679 905,68 €        | 1 556 938,08 €        |
| Syndics                                      | 442 943,51 €          | 297 195,85 €          |
| Compte de Notaire sur opération en cours     |                       | 161 794,90 €          |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>3 712 916,42 €</b> | <b>3 033 906,10 €</b> |

### Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

|                                 | 31/12/2024             | 31/12/2023             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Valeurs mobilières de placement | -                      | -                      |
| Autres disponibilités           | 13 898 133,08 €        | 17 179 571,46 €        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>13 898 133,08 €</b> | <b>17 179 571,46 €</b> |

### Dettes financières (en euros)

| Décomposition des postes du bilan                    | 31/12/2024          | 31/12/2023          |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Emprunts                                             | -                   | -                   |
| Concours bancaires courants                          | -                   | -                   |
| Total des dettes envers les établissements de crédit | -                   | -                   |
| Total des dépôts de garanties reçus                  | 766 146,21 €        | 609 638,81 €        |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>766 146,21 €</b> | <b>609 638,81 €</b> |

### Dettes d'exploitation (en euros)

| Décomposition des postes du bilan        | 31/12/2024              | 31/12/2023            |
|------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Locataires créditeurs                    | - 245 759,12 €          | 407 891,97 €          |
| Fournisseurs et comptes rattachés        | - 879 798,93 €          | 806 778,26 €          |
| États et autres collectivités            | - 106 073,01 €          | 190 885,32 €          |
| Acompte sur dividende à payer            | - 1 117 716,81 €        | 1 026 945,17 €        |
| Autres créditeurs                        | - 442,81 €              | 271,75 €              |
| Compte de Notaire sur opération en cours | - 17 190,76 €           | 138 662,93 €          |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>- 2 366 981,44 €</b> | <b>2 571 435,42 €</b> |

### Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Néant.

## Transpartition de la filiale NCap Education Santé Espana

|                                                               | Patrimoine détenu en direct | Patrimoine des filiales | Total du périmètre    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Composants du résultat immobilier</b>                      | <b>4 181 542,85 €</b>       | <b>333 450,62 €</b>     | <b>4 514 993,47 €</b> |
| Loyers                                                        | 4 120 781,48 €              | 316 948,21 €            | 4 437 729,69 €        |
| Autres produits immobiliers                                   | 81 782,58 €                 | -                       | 81 782,58 €           |
| Charges non récupérables & ajustement des réédition de charge | 53 817,12 €                 | 16 502,41 €             | 70 319,53 €           |
| Travaux non récupérables et gros entretien                    | - 15 250,00 €               | -                       | - 15 250,00 €         |
| Impact des douteux                                            | - 59 588,33 €               | -                       | - 59 588,33 €         |
| <b>Composants du résultat d'exploitation</b>                  | <b>- 453 837,14 €</b>       | <b>34 079,78 €</b>      | <b>- 419 757,36 €</b> |
| Commission de gestion de la SGP                               | - 357 992,77 €              | -                       | - 357 992,77 €        |
| Autres charges d'exploitation                                 | - 95 844,37 €               | 34 079,78 €             | - 61 764,59 €         |
| <b>Composants du résultat financier</b>                       | <b>-</b>                    | <b>-</b>                | <b>-</b>              |
| Intérêts des emprunts                                         | -                           | -                       | -                     |
| Autres charges financières                                    | -                           | -                       | -                     |
| Produits financiers*                                          | -                           | -                       | -                     |
| <b>Composant du résultat exceptionnel</b>                     | <b>-</b>                    | <b>-</b>                | <b>-</b>              |
| Résultat exceptionnel                                         | -                           | -                       | -                     |

### Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2024 :

• commission de gestion : 357 993 € ;

**Dans le cadre de l'exercice 2024 la société de gestion a consenti à un abandon de créance d'un montant totale de 60 000€, compensant la dépréciation de la créance locative.**

• commission de souscription : 1 971 979 €.

• dotations aux provisions pour gros entretien : 15 250 €.

#### Produits d'exploitation :

• transfert de charges d'exploitation : 1 971 979 € ;

Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des frais de souscription.

• autres produits : 147 €.

#### Charges d'exploitation :

Conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI, 10 % HT des produits nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2024 : 357 993 €.

• charges d'exploitation de la Société : 2 612 955,32 €. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment

- commission de gestion de la Société : 2 329 971,88 € ;
- frais de Commissariat aux Comptes : 8 840 € ;
- frais de dépositaire : 33 311 € ;
- frais actes et contentieux : 1 008 € ;
- honoraires d'expertise : 19 026 € ;
- honoraires divers : 1 000 € ;
- honoraires juridiques : 0 € ;
- frais bancaires : 8 534 € ;
- CVAE : 22 064 € ;
- charges diverses : 2 059 €.

### Informations relatives au compte de résultat

#### Produits de l'activité immobilière et annexes :

• les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) : 4 202 564,06 € ;

• les charges facturées : 783 818,58 € ;

• les produit sur les participations contrôlés : 325 000 € ;

• les reprises de provisions (gros entretien) : 0 € ;

• les transferts de charges immobilières : 1 971 979 €.

Ce poste correspond au prélèvement sur la prime d'émission des charges engagées pour l'acquisition des immeubles (frais de notaire, frais d'agent...).

#### Charges immobilières :

• charges ayant leur contrepartie en produits : 723 561 € ;

• charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 6 440 € ;

---

# Rapports du Commissaire aux Comptes



06



# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier NCAP EDUCATION SANTE

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier NCAP EDUCATION SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé au sein de la note "Valorisation des actifs immobiliers" de l'annexe des comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction

de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

A Paris La Défense,

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Jérôme-Eric GRAS





# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

### Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé :

### Abandon de créance

Partie concernée : Norma Capital, société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier NCap Education Santé

Nature et objet: Au titre de l'exercice 2024 et dans le cadre la convention sur les honoraires de gestion, la société de gestion a consenti à un abandon de créance en décembre 2024 d'un montant total de 60 000 €.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conformément à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Rémunération de la société de gestion

Partie concernée : Norma Capital, société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier NCap Education Santé.

Nature et objet : Rémunération de la société de gestion

• Commission de souscription :

Conformément à l'article 18.1 des statuts, une commission de souscription est versée à la société de gestion afin notamment de couvrir les frais de prospection des capitaux, de recherche d'immeuble et des augmentations de capital.

À ce titre la société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse. La commission de souscription est imputée sur la prime d'émission et la société de gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la commission de souscription s'est élevée à 1 971 979,11 € HT.

• Commission de gestion :

Conformément à l'article 18.2 des statuts, une commission de gestion est versée à la société de gestion afin de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de votre S.C.P.I., à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

À ce titre, la société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), sur les produits locatifs HT encaissés. Cette commission est réglée trimestriellement et acquise à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par votre S.C.P.I. de ses recettes. Elle est prélevée directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par votre S.C.P.I., sous forme d'acomptes mensuels.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la commission de gestion s'est élevée à 357 992,77 € HT.

• Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

Conformément à l'article 18.4 des statuts, 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 votre S.C.P.I.

La société de gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors axes, 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 votre S.C.P.I.

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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers n'a été perçue.

• Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Conformément à l'article 18.5 des statuts, 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 votre S.C.P.I.

La société de gestion perçoit une commission égale à 3,20 % HT maximum du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers n'a été perçue.

A Paris La Défense,

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Jérôme-Eric GRAS

---

# Ordre du jour et projet de résolutions



07

# Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

## En Assemblée Générale Ordinaire

1. Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports ;
2. Quitus au Conseil de surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024 ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
5. Distribution des plus-values de cession d'immeuble ;
6. Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
7. Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport ;
8. Nomination des membres du Conseil de Surveillance ;
9. Points et questions divers ;
10. Pouvoirs en vue des formalités légales.

## En Assemblée Générale Extraordinaire

11. Modification de l'article 6 des statuts ;
12. Modification de l'article 24.1 des statuts ;
13. Modification de la Note d'Information ;
14. Points et questions divers ;
15. Pouvoirs en vue des formalités légales.



## Projet de résolutions

### Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et desdits rapports

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 4 052 852.47 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

#### Deuxième résolution

Quitus au conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2024

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres ainsi qu'à la Société de Gestion pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2024 s'élevant à 83 007 180 euros.

#### Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 4 052 852.47 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur de 17 062.29 euros, formant un bénéfice distribuable de 4 069 914.76 euros. L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 4 069 914.76 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 4 051 525.96 euros, **dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 4 051 525.96 euros ;**
- Report à nouveau du solde disponible : 18 388.80 euros.

#### Cinquième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeuble

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

#### Sixième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

#### Septième résolution

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 10 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, et prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 10 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI :

- Madame Amal ABOULKHOUATEM ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;

- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Damien GIRARD ;
- Monsieur François ANGOULVENT ;
- Madame Khadija GENDRE.

L'Assemblée Générale, décide de nommer ou renouveler, les 10 personnes ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi les personnes suivantes :

#### **Membres sortants demandant le renouvellement de leur mandat :**

- Madame Amal ABOULKHOUEM ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A MOHAMED CASSIM.

Ces 7 candidats sont élus pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos 31 décembre 2027.

#### **Les sept candidats ayant réunis le plus de voix des associés présents, représentés et ayant voté par correspondance sont :**

A définir en séance.

### Huitième résolution

#### **Points et questions divers**

L'Assemblée Générale Ordinaire a abordé les points divers suivants :  
A définir en séance, le cas échéant.

### Neuvième résolution

#### **Pouvoirs en vue des formalités légales**

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

### Assemblée Générale Extraordinaire

### Dixième résolution

#### **Modification de l'article 6 des statuts**

L'Assemblée décide de modifier l'article 6 comme suit :

« Article 6 – Capital social  
6-5) Prime d'émission

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission 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 ».

### Onzième résolution

#### **Modification de l'article 24.1 des statuts**

Après recommandation des commissaires aux comptes, l'Assemblée Générale décide de supprimer 3 de l'article 24.1 des statuts de la SCPI car il fait obstacle à la réglementation en vigueur. En effet, depuis l'ordonnance du 3 juillet 2024, il n'est plus requis que l'Assemblée Générale arrête les valeurs comptables, de réalisation, et de reconstitution de la Société.

L'article est modifié comme suit : « 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 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 toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient 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. »

### Douzième résolution

#### **Modification de la Note d'information**

L'Assemblée générale décide de modifier la Note d'Information de la SCPI NCap Education Santé pour y intégrer la zone hors Européenne dans sa politique d'investissement comme suit : « 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 ».

### Treizième résolution

#### **Points et questions divers**

L'Assemblée Générale Extraordinaire a abordé les points divers suivants :

A définir en séance, le cas échéant.

### Quatorzième résolution

#### **Pouvoirs en vue des formalités légales**

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



## Annexe IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Dénomination du produit : SCPI NCAP EDUCATION SANTÉ

Identifiant d'entité juridique : 841 434 640

**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 n'établit 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.

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ ☐ ☐ OUI

☐ ☒ ☒ NON

☐ Il a réalisé des **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

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_\_ %

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion 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 promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI NCap Education Santé s'inscrit dans une démarche ISR qui s'articule autour d'objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance).

**Environnement** : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.  
**Social** : amélioration des services et du 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.  
**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 meilleures pratiques du marché.

#### ● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au titre du label ISR, la SCPI NCap Education Santé publie les 4 indicateurs obligatoires suivants :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 91 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 100 % en valeur vénale
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 100%

#### ● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Année 2023 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 104 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 100 %
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : 100%

**Les indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

Année 2022 :

- La performance énergétique réelle (kWhEF/m<sup>2</sup>) : 112 kWhEF/m<sup>2</sup>
- La performance carbone des actifs (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) : 8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins 500m) : 100%
- Les sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG : N/A

Il est à noter que la taille du patrimoine a évolué de façon significative avec 7 nouveaux actifs sur la SCPI en 2024.

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

● Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

N/A

● Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

N/A. Ce produit n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? **N/A. Ce produit n'a pas d'objectif d'investissement durable.**

Les investissements durables étaient-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 ? **N/A. Ce produit n'a pas d'objectif d'investissement durable.**

La taxinomie de l'UE établit un principe 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 s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

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 en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

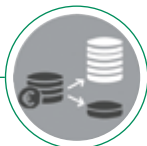


La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2024 au 31/12/2024

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives identifiées sont les suivantes :

- Empreinte carbone - en tonnes d'équivalents CO<sub>2</sub> par millions d'euros investis<sup>12</sup> : 2,26.
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles - % valeur vénale : 0%. **Aucun investissement n'est concerné.**
- Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique - % valeur vénale : 80,42%. **Votre SCPI est inscrite dans une démarche « best in progress » avec une stratégie d'amélioration énergétique du parc existant, ainsi les actifs sont en majorité moins performants que les dernières réglementations thermiques (RE 2020 ou RT 2012 -10%).**
- Part d'investissement dans des actifs qui participent ou vendent des armes controversées - % valeur vénale : 0,00%. **Aucun investissement n'est concerné.**



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

| Investissements les plus importants | Secteur   | % d'actifs | Pays    |
|-------------------------------------|-----------|------------|---------|
| Immobilier                          | Tertiaire | 89 %       | France  |
| Immobilier                          | Tertiaire | 11 %       | Espagne |



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

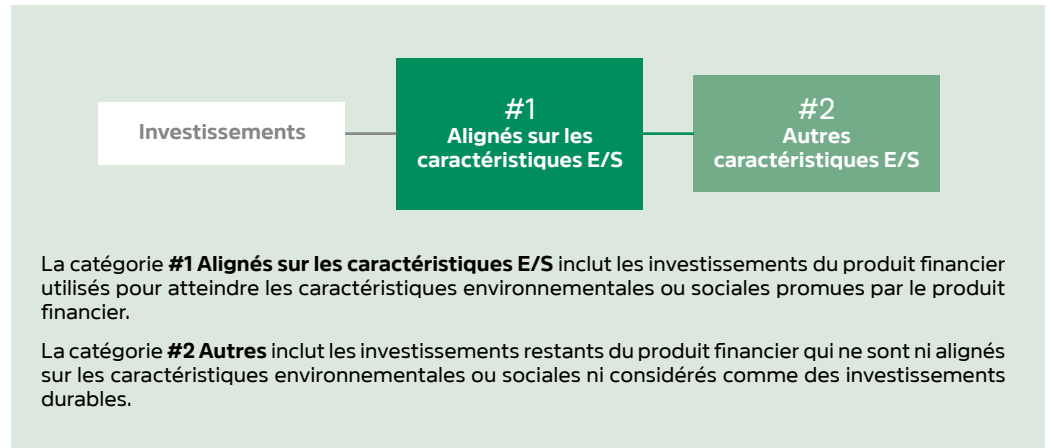
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques ESG.



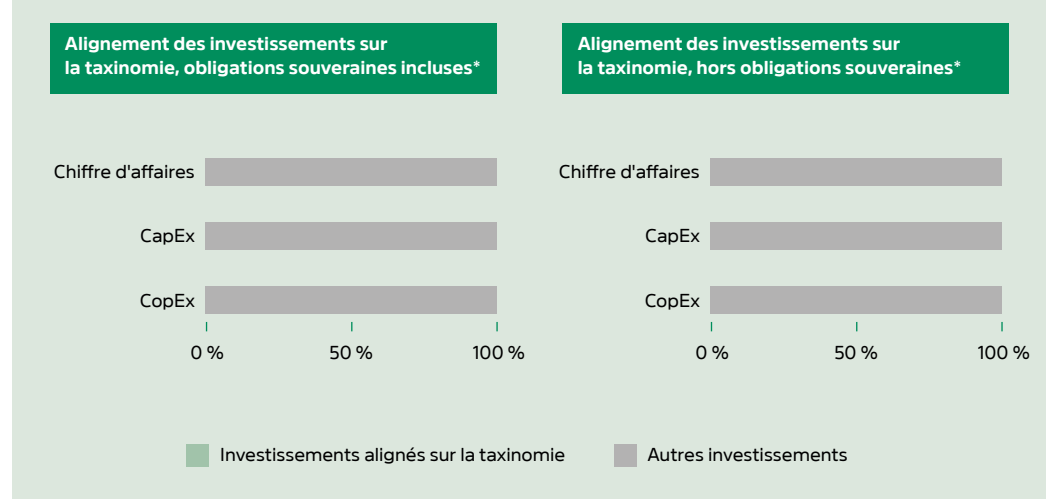
### ● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Immobilier.



*Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?*

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant 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 produit financier autres que les obligations souveraines.



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

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

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Néant

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Néant.



**Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



**Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?**

Néant.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

100 % : tous les investissements de la SCPI prennent en compte les critères ESG pendant les phases d'investissement et de gestion.



**Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Maintien de l'adhésion et maintien de la certification au Label ISR pour la SCPI ayant fait l'objet d'un Audit de renouvellement pour une nouvelle durée de trois ans en 2023 par l'AFNOR.



**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

● **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Aucun indice de référence n'a été désigné.

**Les indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.





### SCPI NCap Education Santé

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable  
Siège social : 18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris.  
RCS de Paris n° 841 434 640. Visa SCPI n°18-29 en date du 6 novembre 2018.

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr). La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°137 en date du 14 novembre 2018.

Le droit de rétractation prévu par l'article L. 341-16 du Code monétaire et financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.  
La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



18-20 place de la Madeleine - 75008 Paris • Tél : 01.42.93.00.77 • [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr) • [Fair.invest@normacapital.fr](mailto:Fair.invest@normacapital.fr)

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP 16000017.