NCap Education Santé

Bulletin trimestriel d'information

N°24 - 1er trimestre 2025

Valide du 1er avril au 30 juin 2025

Norma Capital
Bien placé pour investir

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine. Source photo : Libre de droit.

Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous partager le premier bulletin trimestriel de l'année 2025.

Cela ne vous aura pas échappé : il s'agit d'un trimestre un peu spécial. Nouvelle identité visuelle, nouvelles couleurs pour votre SCPI NCap Éducation Santé, à l'occasion des 10 ans d'expérience de notre société de gestion Norma Capital.

Certains décident de tout changer pour finalement ne rien changer. D'autres font l'inverse. Nous sommes convaincus qu'il existe une troisième voie et qu'il est possible de faire du nouveau avec l'ancien sans se trahir, en reprenant toutes les fondations, toutes les forces existantes, mais en leur donnant un nouvel élan pour affronter demain.

À l'origine de NCap Éducation Santé, il y avait l'innovation, la quête de sens pour que l'immobilier puisse avoir réellement un impact social et environnemental positif dans nos vies. Cet engagement ISR reste et restera au coeur de notre ambition pour la construction de votre patrimoine.

Évoluer est vital. D'autant plus dans un marché troublé par l'actualité politique et économique. Les guerres commerciales animent notre quotidien et nous devons rester focalisés sur notre métier, celui que vous aimez : l'immobilier. Car en période d'incertitude, de volatilité sur les valeurs mobilières, l'immobilier reste tangible, inscrit dans le temps long. Face à l'instantanéité qui infuse trop souvent notre marché et la confusion qui en découle, nous prônons les solutions durables, les décisions réfléchies et mesurées.

NCap Éducation Santé va poursuivre sa diversification cette année, autour des piliers forts que sont la santé et l'éducation. Diversification géographique également, avec l'implantation potentielle dans de nouveaux pays : votre SCPI engagée est déjà transfrontalière avec une présence espagnole forte. Nous investiguons de près le marché allemand où le plan de relance annoncé par le nouveau chancelier présage de belles opportunités dans un pays où le renouvellement des infrastructures s'avère crucial. De plus, investir dans l'immobilier de santé en Allemagne, c'est miser sur un marché sécurisé, soutenu par une démographie vieillissante, une demande croissante en soins et des baux longs avec des opérateurs solides.

La santé est une source d'investissement très recherchée dans le marché actuel et nous sommes très bien positionnés pour relever le défi afin de viser la valorisation future de votre patrimoine.
Comptez sur nous.

Faiz Hebbadj

Fiche d'identité

CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 13 juillet 2018.

N° VISA AMF : 18-29 (6 novembre 2018).

DURÉE CONSEILLÉE DE CONSERVATION DES PARTS DE SCPI : 10 ans.

DURÉE DE VIE DE LA SCPI : 99 années.

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 250 000 000 €.

DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services.

ÉVALUATEUR IMMOBILIER : Cushman & Wakefield.

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Deloitte.

Récompenses bien méritées

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.

Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 depuis le 9 juin 2016 qui gère des fonds d'investissements alternatifs, et plus spécialement des SCPI.
Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion. L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

NCap Education Santé
Norma Capital
n° agrément : n° GP-16000017 du 09/06/2016
ncap.education.sante@normacapital.fr
+33 (0)1 42 93 00 77
www.normacapital.fr

Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

Avant toute chose, un coup d'œil sur la santé financière de votre investissement.

2,86 %
TRI[1] 5 ans (2019-2024)

3,01 %
TRI depuis la création (2018)

4,40-5,20 %[2]
Objectif de performance brut 2025

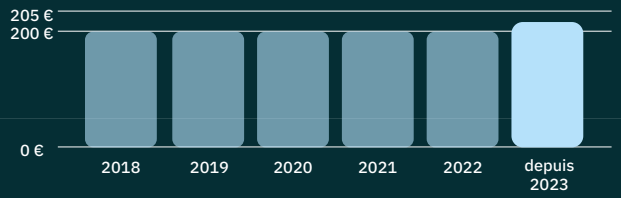
4,85 %[3]
Taux de distribution brut 2024[4]

4,50 %
Ratio des dettes et autres engagements[5]

107 M €
Capitalisation au 31/03/2025

205,31 €
Valeur de reconstitution[6] (par part) au 31/12/2024

202 €[7]
Prix de la part depuis 2023

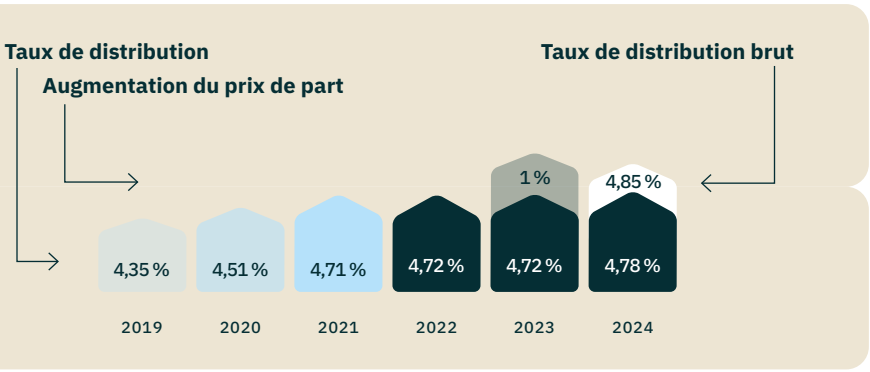


Depuis sa création en 2018, la valeur de la part de NCap Éducation Santé a augmenté de 1 %.

2,25 € Dividende brut du trimestre

2025	T1 (25/04/2025)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,20 €
Distribution brute d'impôts étrangers	2,25 €

2024	T1 (22/04/2024)	T2 (22/07/2024)	T3 (22/10/2024)	T4 (22/01/2025)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,20 €	2,50 €	2,50 €	2,45 €
Distribution brute d'impôts étrangers	2,20 €	2,50 €	2,50 €	2,60 €



Source photo : Libre de droit.

Source : Norma Capital 31/03/2025 [1]TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée, aux revenus générés et à sa valeur. [2]Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. [3]Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. [4]Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. [5]Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. [6]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).[7]Minimum de 5 parts pour une première souscription. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

Évolution du capital

30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025
Nombre d'associés			
2 896	2 995	3 074	3 140
Capital nominal			
75 596 166 €	78 327 810 €	83 007 180 €	85 837 158 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
93 973 443 €	97 537 804 €	103 416 105 €	107 021 179 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
4 354 313 €	4 234 323 €	6 343 002 €	4 324 820 €
Nombre de parts			
466 643 parts	483 505 parts	512 390 parts	529 859 parts
Cessions / Transferts			
3 705 parts	4 100 parts	2 516 parts	3 941 parts
Souscriptions compensant des retraits			
3 705 parts	4 100 parts	2 516 parts	3 941 parts
Souscriptions augmentant le capital			
17 851 parts	16 862 parts	28 885 parts	17 469 parts
Ratio de dettes et autres engagements[8]			
6,61 %	5,23 %	5,02 %	4,50 % dont 0 % de financement (hors VEFA)
Parts en attente de retrait			
0 part	0 part	0 part	0 part

Valeur de référence

1er jour ouvré du 6e mois[12]
Délai de jouissance

Prix de souscription	**202,00 €**
Valeur nominale	162,00 €
Prime d'émission (TTC)	40,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	24,24 €
Valeur de réalisation[9] (par part) au 31/12/2024	170,44 €
Valeur de reconstitution[10] (par part) au 31/12/2024	205,31 €
Valeur de retrait[11] (par part) au 31/12/2024	181,80 €
Valeur IFI résident au 31/12/2024 Valeur IFI non-résident au 31/12/2024	150,97 € 135,20 €

Source photo : Rennes - Ynov Campus
Photo Libre de droit.

Nouveauté ce trimestre !

Il est désormais possible d'opter pour des **versements programmés à partir de 50 € par mois** si vous êtes déjà porteur de parts **NCap Éducation Santé**.

Mais aussi de **réinvestir vos dividendes éventuellement** perçus afin de les convertir en nouvelles parts.

L'occasion de viser la construction de votre épargne sur le long terme et de simplifier votre épargne !

[8]Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. [9]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. [10]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [11]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. [12]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

Petit tour d'horizon de notre patrimoine

Commerce **Bureaux** **Activités**

Retour sur 3 de nos actifs immobiliers iconiques.

Rennes (35)

Date d'acquisition : 25/10/2023
Prix d'acquisition : 3,7 M €
Surface : 866 m²
Locataire : Ynov Campus

Dans le cadre de notre stratégie d'acquisition, nous avons acquis à Rennes un bâtiment de 866 m², idéalement situé près de la gare, au cœur d'un quartier en transformation. Ce projet de bureaux modernes offre un cadre de travail connecté, accessible et collaboratif.

Le Ynov Campus bénéficie d'une synergie entre éducation et entrepreneuriat, faisant de ce lieu un pôle d'innovation au sein d'un écosystème dynamique. Avec un accès direct à la gare, ce bien constitue une opportunité pour les entreprises en quête d'un environnement moderne, dans un quartier en plein essor. Cette acquisition renforce notre portefeuille avec un actif à fort potentiel tourné vers l'innovation.

Source photo : Libre de droit.

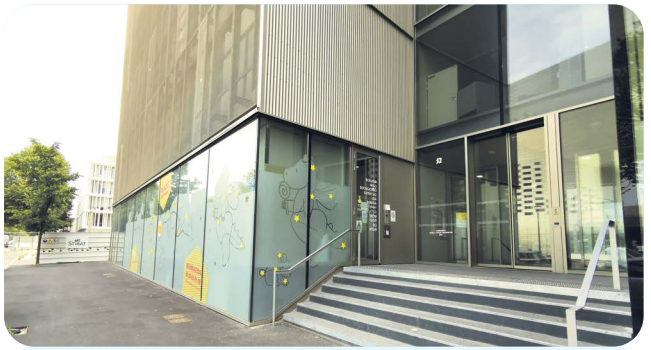
Villeneuve-la-Garenne (92)

Date d'acquisition : 19/06/2024
Prix d'acquisition : 3,8 M €
Surface : 1 037 m²
Locataire : Centre de Santé pour Tous, imagerie médicale, etc.

Nous avons acquis un centre médical pluridisciplinaire de 1 037 m² à Villeneuve-la-Garenne pour 3,8 M€. Offrant des services clés comme l'imagerie médicale, ce centre répond à la forte demande de soins dans une zone en tension.

Ce projet reflète notre engagement à lutter contre les déserts médicaux en rapprochant les soins des populations. Sa localisation stratégique en fait un levier concret de réduction des inégalités d'accès à la santé. Cet investissement à fort impact social renforce notre portefeuille dans un secteur essentiel et en croissance.

Source photo : Libre de droit.



Bordeaux (33)

Date d'acquisition : 11/12/2020
Prix d'acquisition : 1,2 M €
Surface : 246 m²
Locataire : Les Petites Canailles

En 2020, nous avons saisi une opportunité stratégique à Bordeaux, à deux pas de la gare Saint-Jean, en intégrant un actif neuf de 246 m², complété par 155 m² d'espace extérieur dédié aux activités en plein air. Certifié BREEAM Very Good, ce bien incarne notre engagement constant en faveur d'actifs durables et socialement responsables.

Exploité par le réseau Les Petites Canailles sous un bail ferme de 10 ans, cet espace de crèche répond aux besoins croissants d'accueil de la petite enfance dans un quartier en pleine mutation. La stabilité locative, la qualité environnementale et l'impact local font de cet actif une réalisation emblématique de notre approche engagée et responsable.

Source photo : Libre de droit.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

On fait le tour du propriétaire ?

Fort de ces nouveaux biens, votre portefeuille garde le cap.

48 Nombre d'immeubles (dont VEFA[13] signées)

*Nombre d'immeubles n'excluant pas la comptabilisation de plusieurs typologies différentes sur un même immeuble

62 Nombre de locataires[14]

29 079 m² Surface totale du patrimoine

TOF[15] **95,50 %**

Locaux vacants :
4,5 % En recherche de locataire

WALT **7,21 ans**

Activités locatives[16] du trimestre

5 Nouveaux baux

98 % Taux de recouvrement

1 579 m² De surfaces louées

Bureaux	
Villenave d'Ornon	139 m²
Reims	1 440 m²

C'est quoi le bail ?

Sur le terrain de l'activité locative avec l'équipe gestion et asset management

Médecine, Santé, Innovation !

En Champagne-Ardenne, nous consolidons notre état locatif en conservant dans notre portefeuille un acteur majeur de la santé engagée dans l'écosystème des sciences et du vivant. Boehringer Ingelheim développe des thérapies innovantes pour améliorer la vie de hommes et des animaux. Entreprise biopharmaceutique axée sur la recherche, ils créent de la valeur de manière durable à travers l'innovation dans des domaines où des besoins médicaux importants s'intensifient.

Source photo : Libre de droit.

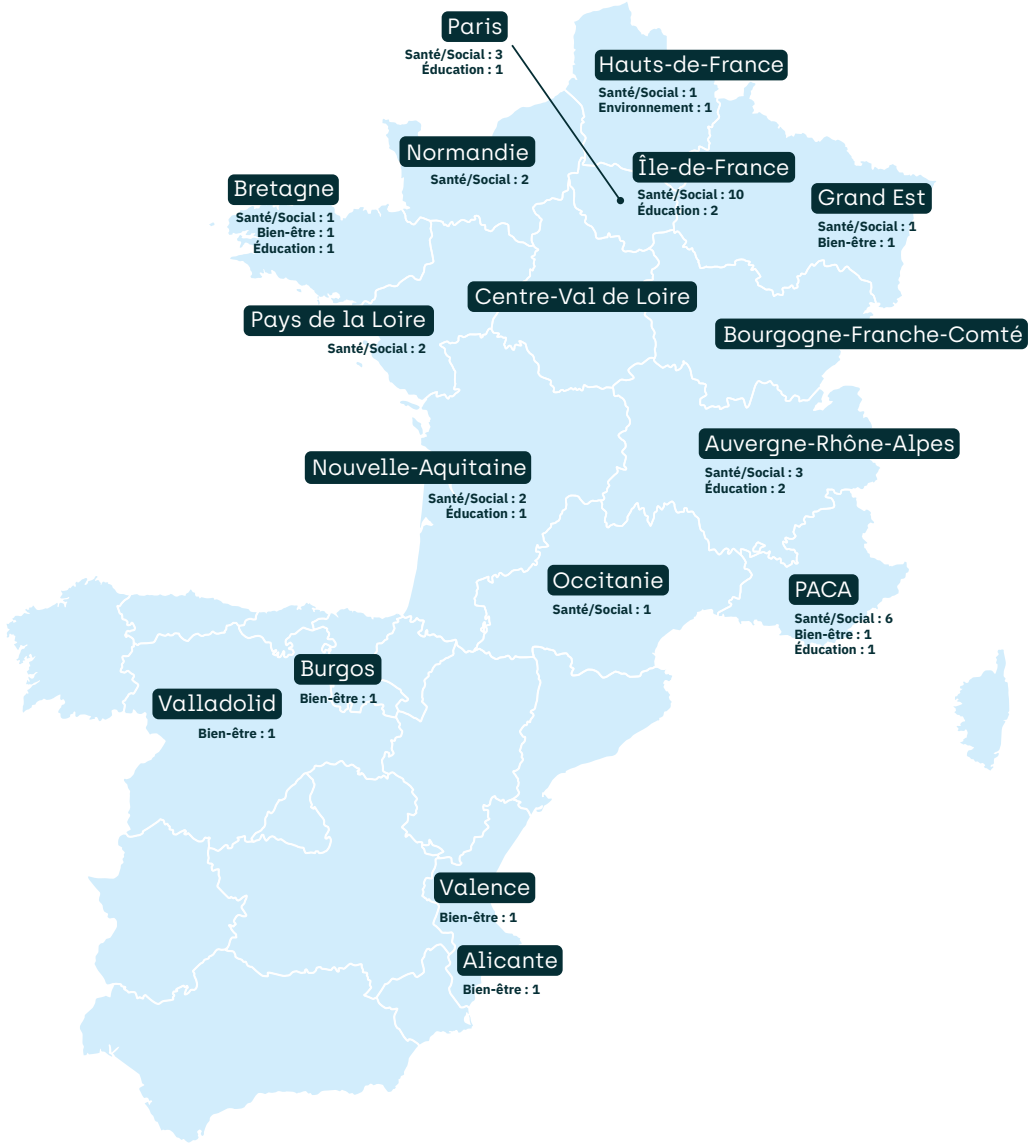
Focus sur terme technique ?

WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme.

Source : Norma Capital au 31/03/2025
[13]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées.
[14]Locataires : nombres de baux en cours. [15]TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.
[16]Activités locatives sur le trismestre.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 48 biens en France et à l'international. Bien les biens !



Source : Norma Capital au 31/03/2025
[17]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition sectorielle[17]

52 % **Commerce**	57 % **Santé/Social**
48 % **Bureaux**	21 % **Bien-être**
	20 % **Éducation**
	2 % **Environnement**

Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	11 %	13 %
Bretagne	10 %	11 %
Grand Est	5 %	5 %
Hauts-de-France	3 %	3 %
Île-de-France	30 %	20 %
Normandie	5 %	7 %
Nouvelle-Aquitaine	6 %	5 %
Occitanie	2 %	3 %
PACA	13 %	12 %
Pays de la Loire	4 %	3 %
Europe	11 %	18 %

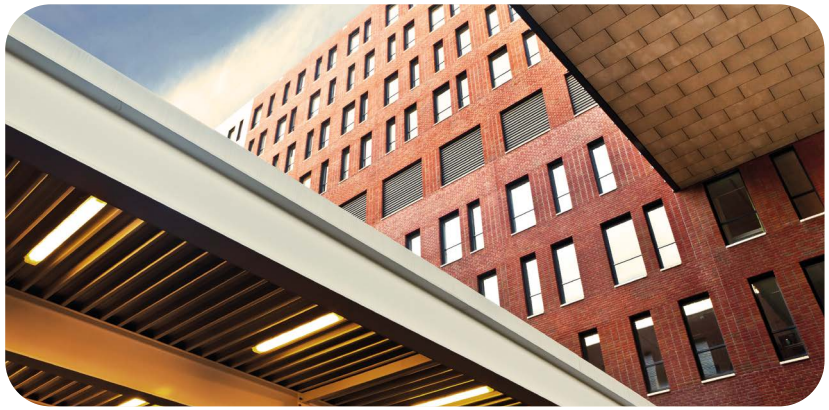
Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

59/100

Note ESG 2024[17]

[17]Note globale des actifs de la SCPI NCap Éducation Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénales au 31/12/2024. Cette note ESG correspond au second cycle du Label ISR de la SCPI qui a été renouvelé en 2023.



Source photo : Libre de droit.

Finance responsable

La CSRD est une directive européenne qui demande plus de transparence en matière de durabilité des entreprises.
Bien que NCap Éducation Santé n'ait pas été ciblée par les obligations de la CSRD, notamment du Rapport de durabilité, il est déterminant d'anticiper les prochaines normes et lignes directrices en ce sens. Ainsi, Norma Capital compte mener en 2025 une étude sur les principes donnés par la Commission Européenne en matière de durabilité sur votre SCPI.

Vie sociale

Le 14 mars 2025, les membres du Conseil de surveillance se sont réunis pour faire un point sur la composition et la gestion du patrimoine de la SCPI, ainsi que sur l'état de la collecte sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

L'assemblée générale mixte, ayant notamment dans sa partie ordinaire pour objet d'approuver les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, s'est tenue le 6 mai 2025 en première convocation et le 14 mai 2025 en seconde convocation. En sa partie extraordinaire, deux modifications statutaires ont été réalisées, dont la modification de la politique d'investissement afin de permettre son élargissement hors zone euro.

Enfin, et suite à l'élection à l'assemblée générale mixte du 14 mars 2025, 7 membres du Conseil de Surveillance de NCap Éducation Santé ont été renouvelé, pour un mandat de 3 ans.

Source photo : Rueil-Malmaison - Photo propriété de Norma Capital.

Le mot de notre responsable ISR

Des actions concrètes et utiles !

Suite au renouvellement du label ISR de NCap Éducation Santé, notre stratégie ISR devient de plus en plus ambitieuse.
Nous continuons à être extrêmement rigoureux sur les données ESG et leur collecte. Et nous œuvrons au quotidien en étroite collaboration avec les équipes de gestion, pour proposer des solutions plus responsables. Réaliser des actions dont nous sommes fiers, améliorer la performance ESG et valoriser votre patrimoine, telles sont les ambitions que nous portons.

Conditions générales

C’est écrit petit mais c’est très important !

Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d’une part comprend la valeur nominale de la part, soit 162 euros et une prime d’émission acquise à la SCPI, qui permet d’amortir les frais de constitution, de réalisation, d’augmentation de capital et d’acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l’égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 40 euros à la date du présent bulletin trimestriel.

La commission de souscription est inclue dans la prime d’émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 24,24 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 21,82 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l’article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts);
- les frais de recherche et d’investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 2,42 euros TTC.

Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d’imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.
Si l’associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1er septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l’occasion d’une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d’un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu’à la vingt-et-unième (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la vingt-deuxième année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d’impôt sur la plus-value à l’expiration d’une durée de vingt-deux ans, et d’un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu’aux prélèvements sociaux.

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

Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) Paris et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l’objet du retrait.
L’intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d’information de la SCPI NCap Éducation Santé (disponible sur www.normacapital.fr) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».

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°811 849 231.
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.

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.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n’est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l’Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

DIRECTEUR COMMERCIAL
Thibault FEUILLET
ncap.education.sante@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

NCap
Education
Santé