NCap Education Santé

Bulletin trimestriel d'information

N°25 | 2ème trimestre 2025

Valide du 1er juillet au 30 septembre 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.

Votre SCPI entame l'année 2025 sur une dynamique positive.

Au cœur de la stratégie de NCap Éducation Santé réside une approche forte et disciplinée d'exposition aux secteurs utiles et résilients.

Votre patrimoine se développe à travers des investissements ciblés dans les secteurs de la santé et de l'éducation.

Après une première diversification géographique en Espagne, deux nouvelles acquisitions sont venues renforcer la présence de votre SCPI dans ce pays.

Nous avons notamment acquis deux hébergements médicalisés accueillant des personnes en situation de troubles mentaux dans la région de Valence. Ces locaux sont occupés sur le long terme par un acteur dont les résultats témoignent de l'efficacité de ses actions.

Les personnes accueillies ressortent, en moyenne, au bout de 18 mois avec une réinsertion totale dans la vie quotidienne. Une belle illustration de l'utilité permise par l'usage de votre patrimoine.

Par ailleurs, depuis la dernière Assemblée générale, les associés ont approuvé l'extension du secteur géographique de votre SCPI à l'Europe, ouvrant ainsi la possibilité d'investir au Royaume-Uni. Une acquisition est prévue dans cette localité au cours du prochain trimestre.

L'Allemagne constituera également un nouveau territoire d'implantation pour votre SCPI à la rentrée prochaine.

En conclusion, la diversification géographique et l'utilité de votre SCPI NCap Éducation Santé poursuivent leur chemin au bénéfice du plus grand nombre.

Nous vous tiendrons informés des nouveaux développements dans les trimestres à venir.

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.

Source : Norma Capital au 30/06/2025.
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
Société de gestion Norma Capital
n° agrément : GP-16000017 du 09/06/2016
ncap.educationsante@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.

4,85 %
RGA 2024[1]

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

3,01 %
TRI depuis la création (2018)

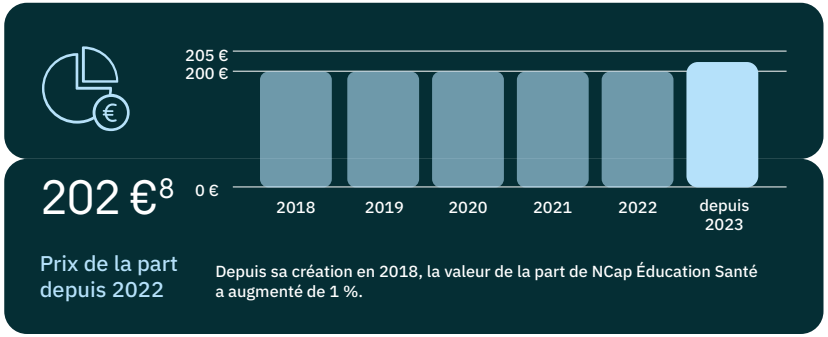
4,40-5,20 %[3]
Objectif de performance brut 2025

4,85 %[4]
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2024[5]

4,25 %
Ratio des dettes et autres engagements au 30/06/2025[6]

110 M €
Capitalisation brute au 30/06/2025

203,32 €
Valeur de reconstitution[7] (par part) au 30/06/2025



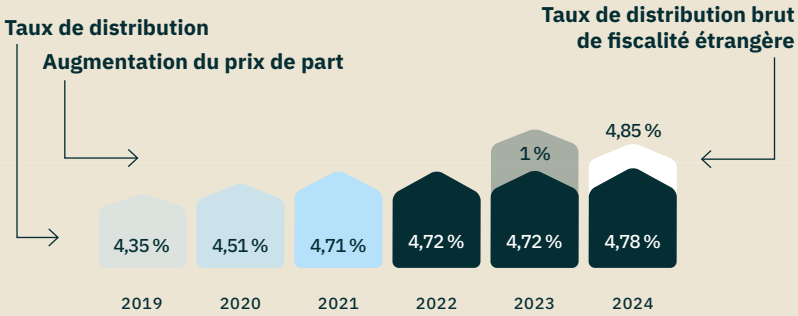
202 €[8]
Prix de la part depuis 2022

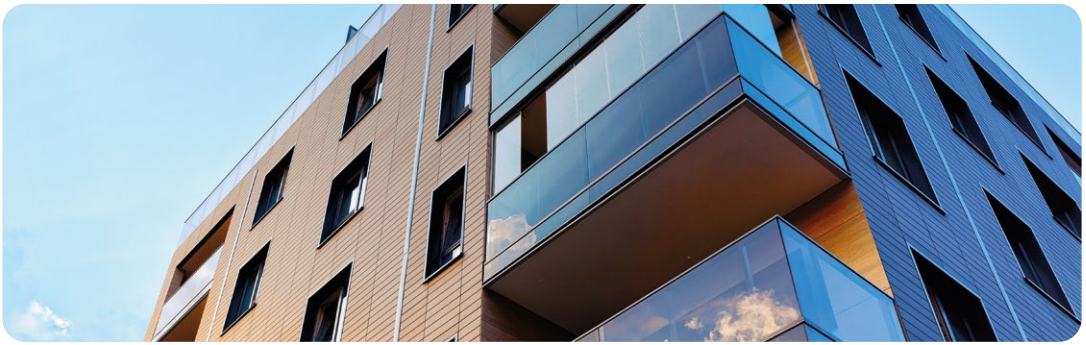
Depuis sa création en 2018, la valeur de la part de NCap Éducation Santé a augmenté de 1 %.

2,25 € Dividende brut du trimestre

2025	T1 (25/04/2025)	T2 (22/07/2025)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,20 €	2,20 €
Distribution brute d'impôts étrangers	2,25 €	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 au 30/06/2025.
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.
[1]Le rendement global annuel (RGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année 2024 et de la variation du prix de souscription 2024. [2]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. [3]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. [4]Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. [5]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. [6]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. [7]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).[8]Minimum de 5 parts pour une première souscription.

Évolution du capital

30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Nombre d'associés			
2 995	3 074	3 140	3 208
Capital nominal			
78 327 810 €	83 007 180 €	85 837 158 €	93 233 155 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
97 537 804 €	103 416 105 €	107 021 179 €	109 988 491 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
4 234 323 €	6 343 002 €	4 324 820 €	4 093 038 €
Nombre de parts			
483 505 parts	512 390 parts	529 859 parts	544 497 parts
Cessions / Transferts			
4 100 parts	2 516 parts	3 941 parts	5 897 parts
Souscriptions compensant des retraits			
4 100 parts	2 516 parts	3 941 parts	5 897 parts
Souscriptions augmentant le capital			
16 862 parts	28 885 parts	17 469 parts	14 365 parts
Ratio de dettes et autres engagements[1]			
5,23 %	5,02 %	4,50 %	4,25 % 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[2]
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[3] (par part) au 30/06/2025	171,21 €
Valeur de reconstitution[4] (par part) au 30/06/2025	203,32 €
Valeur de retrait[5] (par part) au 30/06/2025	181,80 €
Valeur IFI résident au 31/12/2024 Valeur IFI non-résident au 31/12/2024	150,97 € 135,20 €

Source : Norma Capital - Ynov Campus - Rennes.

Nouveauté ce trimestre !

Suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2024-622 du 3 juillet 2024, nous avons arrêté, sur la base des rapports des experts et de la société de gestion, une nouvelle valorisation du portefeuille immobilier de la SCPI.

Par conséquent, de nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution seront publiées semestriellement.

[1]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. [2]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1er jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds. [3]Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. [4]Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). [5]Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

Petit tour d'horizon de notre patrimoine

Ce trimestre, 3 nouveaux biens font leur entrée.

Commerce Bureaux Santé

Acquisition

Limonest (69)

Date d'acquisition : 30/06/2025
Prix d'acquisition AEM : 2,2 M €
Surface : 762 m²
Locataire : Henry Schein France Sca

La SCPI NCap Education Santé enrichit son portefeuille avec un immeuble neuf certifié BREEAM Very Good, livré en 2024, situé dans le parc tertiaire du Puy d'Or à Limonest, un secteur dynamique de la métropole lyonnaise.

L'actif de 615 m² (plus 150 m² d'espaces extérieurs) bénéficie d'une excellente accessibilité et d'un cadre de qualité. Il est entièrement loué à Henry Schein, acteur mondial du secteur de la santé, via un bail ferme de 6/9 ans, assurant une solide stabilité locative.

Cette opération s'inscrit pleinement dans la stratégie de la SCPI, qui vise à accompagner le développement des secteurs porteurs de la santé et de l'éducation.

Source : Norma Capital - Limonest.

Acquisition

Valence - L'Alcúdia (ESP)

Date d'acquisition : 20/06/2025
Prix d'acquisition AEM : 2,3 M €
Surface : 1 984 m²
Locataire : Novaedat Benstar S.L.

Dans le cadre de son développement européen, la SCPI NCap Education Santé a fait l'acquisition d'un établissement médico-social récent de 1 984 m², situé en périphérie de Valence, troisième agglomération d'Espagne.

Livré en 2022, cet actif est entièrement dédié à la prise en charge de pathologies mentales, et l'accueil des personnes âgées. Il bénéficie d'une garantie décennale, gage de qualité et de durabilité, et s'insère dans une zone résidentielle en pleine croissance, marquée par une demande croissante en infrastructures de santé spécialisées.

L'établissement est exploité par Novaedat Benstar, opérateur de référence dans le médico-social en Espagne, via un bail ferme de 22 ans. Cette opération vient renforcer la stratégie de la SCPI en combinant performance, stabilité locative et utilité sociale.

Source : Norma Capital - Valence.

Acquisition

Valence - L'Eliana (ESP)

Date d'acquisition : 20/06/2025
Prix d'acquisition AEM : 2,3 M €
Surface : 1 996 m²
Locataire : Novaedat Benstar S.L.

La SCPI NCap Education Santé poursuit son expansion européenne avec l'acquisition d'un deuxième établissement médico-social de 1 996m², livré en 2023, et destiné à l'accueil des personnes âgées.

Implanté dans un quartier résidentiel en plein essor à Valence, ce bâtiment moderne répond aux enjeux liés au vieillissement de la population espagnole et à la pression croissante sur les structures gérontologiques.

L'actif est exploité par le même opérateur, Novaedat Benstar, dans le cadre d'un bail ferme de 22 ans, garantissant une visibilité et une solidité locative sur le long terme. Un investissement en parfaite cohérence avec la mission de la SCPI : construire un patrimoine pérenne et utile, au service des besoins fondamentaux en santé.

Source : Norma Capital - Valence.

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.

51 Nombre d'immeubles (dont VEFA[1] signées)

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

64 Nombre de locataires[2]

33 830 m² Surface totale du patrimoine

TOF[3] **96,50 %**

Locaux vacants :
3,50 % En recherche de locataire

WALT[4] **7,8 ans**

Activités locatives[5] du trimestre

2 Nouveaux baux

98 % Taux de recouvrement

100 m² De surfaces louées

Bureaux	
Villenave d'Ornon	71 m²
Villenave d'Ornon	29 m²

C'est quoi le bail ?

Sur le terrain de l'activité locative avec le pôle immobilier

Un spécialiste de la correction auditive à Villenave d'Ornon :

On ne peut que se réjouir de l'arrivée du centre auditif AMPLIFON audioprothésiste au sein de notre maison de santé. Avec 70 ans d'expérience dans l'audition et plus de 700 centres en France, cette présence va offrir aux habitants un accès plus facile à des services de qualité pour le dépistage, la réparation et l'adaptation d'appareils auditifs.

Source photo : Libre de droit.

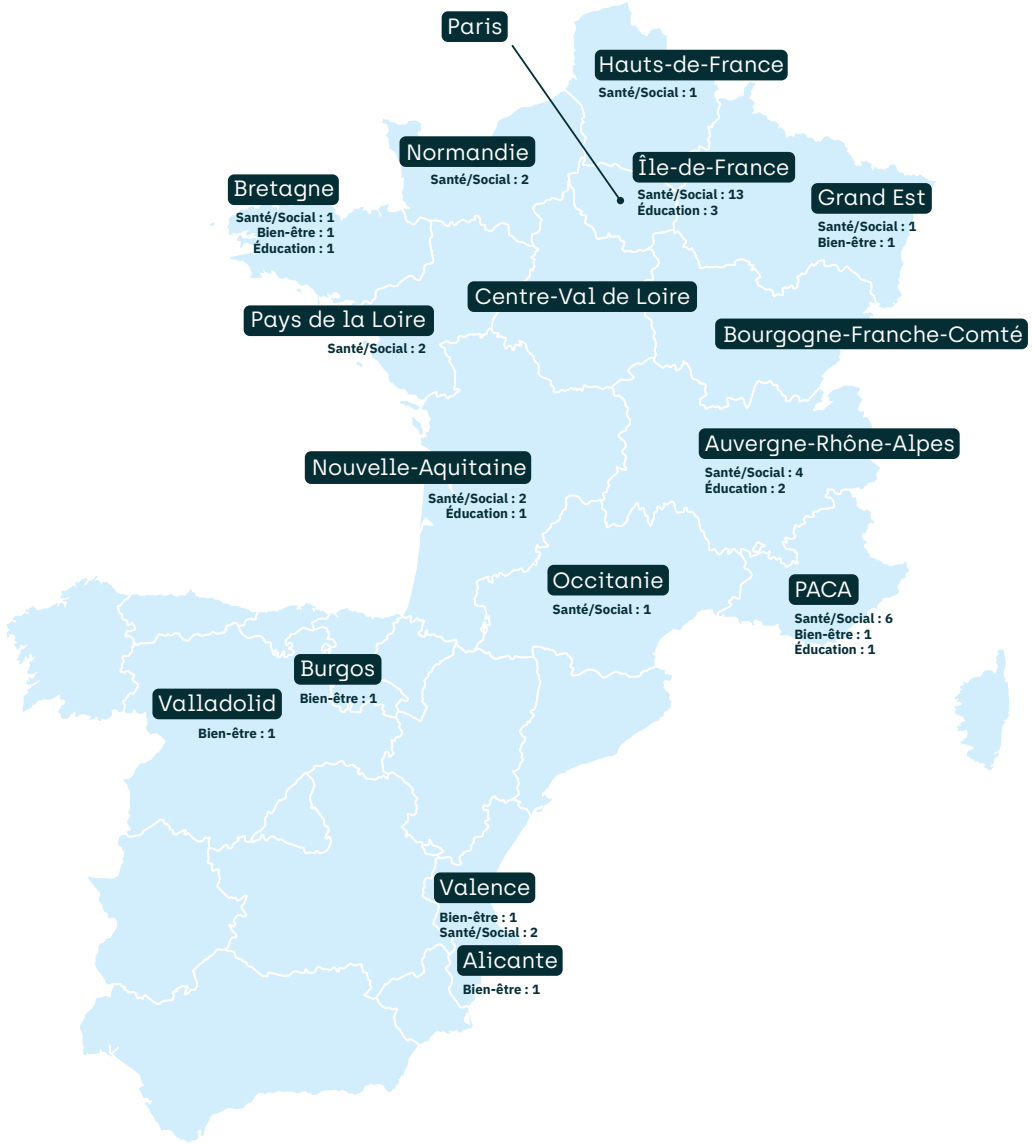
Focus sur terme technique ?

Le taux de recouvrement désigne le pourcentage des loyers et charges effectivement encaissés par rapport aux loyers et charges facturés sur une période donnée.

Source : Norma Capital au 30/06/2025.
[1]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. [2]Locataires : nombres de baux en cours. [3]TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables. [4]WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. [5]Du 01/04/2025 au 30/06/2025.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 51 biens en France & en Europe. Bien les biens !



Répartition sectorielle[1]

58 %	**Commerce**
42 %	**Bureaux**

66 %	**Santé/Social**
16 %	**Bien-être**
16 %	**Éducation**
2 %	**Environnement**

Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	13 %	13 %
Bretagne	7 %	9 %
Grand Est	5 %	5 %
Hauts-de-France	3 %	3 %
Île-de-France	29 %	18 %
Normandie	5 %	6 %
Nouvelle-Aquitaine	5 %	4 %
Occitanie	2 %	2 %
PACA	12 %	10 %
Pays de la Loire	3 %	3 %
Europe	16 %	27 %

Source : Norma Capital au 30/06/2025.
[1]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

59/100

avec une évaluation ESG sur 100% des actifs sous gestion[1]

Moyenne des notes ESG des actifs hors VEFA au 31 décembre 2024, établie au prorata de la valeur vénale des actifs. 100% des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement. Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Source photo : Libre de droit.

Finance responsable

Le rapport extra-financier **"Rapport ISR 2024"** de NCap Education Santé est disponible sur le site internet de Norma Capital. Les indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance sont présentés dans leur intégralité dans ce rapport.

En contribuant au **Baromètre de l'Immobilier Responsable** (BIR) porté par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), NCap Education Santé participe à structurer des références nationales et européennes en matière de **stratégie d'investissement responsable.**
En effet, les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance ainsi que les pratiques des sociétés d'investissement immobilier sont analysés et consolidés dans un rapport qui paraîtra fin 2025.

Source : Norma Capital - Rueil-Malmaison.

Vie sociale

Le 4 juillet 2025, les membres du Conseil de surveillance, ayant été nommés par l'Assemblée générale ordinaire du 7 mai 2025, se sont réunis afin de désigner le Président et le vice-Président.

Madame Amal ABOULKHOUATEM a été nommée Présidente à l'unanimité des membres présents ou représentés lors de ce Conseil de surveillance du 4 juillet 2025. La société AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC, a été nommée vice-Président à l'unanimité des membres présents ou représentés lors de ce même Conseil de surveillance.

Le mot de notre responsable ISR

Embarquer nos locataires dans une approche responsable

La saison des déclarations de consommations énergétiques pour le Décret tertiaire (Dispositif Eco-Energie Tertiaire) a démarré. Ces démarches sont l'occasion de partager nos enjeux environnementaux et énergétiques avec les locataires et les syndics de copropriété et de chercher collectivement des solutions de réduction des consommations.

En complément, en avril 2025, nous avons diffusé à tous les locataires de NCap Education Santé un guide de gestion durable des espaces verts, disponible sur le site internet de Norma Capital, qui encourage le respect de la biodiversité. Ces actions sont applicables tant dans l'entretien des espaces verts sur les actifs immobiliers, qu'en tant que particulier dans son environnement personnel.

[1]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.

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 500 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 170 euros à la date de la présente note d’information.

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 72,36 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 8,04 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) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l’objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait. Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d’un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont 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° 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.

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.educationsante@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

NCap
Education
Santé