NCap Education Santé

Bulletin trimestriel d'information

N°26 | 3ème trimestre 2025

Valide du 1er octobre au 31 décembre 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.

Nous vous l'avions annoncé, et nous l'avons fait.

Après l'Espagne l'an dernier, votre SCPI franchit une nouvelle frontière et signe sa première promesse d'acquisition en Allemagne. C'est une première historique pour l'ensemble des SCPI de Norma Capital, et nous sommes fiers que ce soit NCap Education Santé qui ouvre la voie.

Ce trimestre, nous écrivons également une nouvelle page avec notre premier actif au Royaume-Uni pour NCap Education Santé, à Glasgow. Ainsi, votre patrimoine s'étend désormais de la France à l'Espagne, de l'Allemagne au Royaume-Uni.

Cet ancrage européen est bien plus qu'une diversification : c'est une conviction.
Nous croyons au meilleur des deux mondes : celui d'une SCPI profondément enracinée dans les territoires français, là où il y a un besoin toujours plus croissant en espaces de services de santé mais une SCPI également ouverte aux opportunités qu'offre l'Europe.

Les déserts médicaux ne sont pas une spécificité française. Partout, la demande en services essentiels, associés au quotidien de millions d'européens, augmente. Et nos exigences aussi : continuons de faire preuve de sens (et de bon sens) pour élargir l'horizon de votre épargne. Santé, éducation, proximité et utilité sont nos boussoles et nous recherchons à aller plus loin pour que votre épargne rayonne bien au-delà de nos frontières. Le tout en bâtissant un patrimoine solide, diversifié et utile, au service des secteurs essentiels de l'éducation et la santé.

NCap Education Santé n'est plus seulement une SCPI française engagée dans l'épargne utile : elle devient une SCPI européenne. Et ce n'est qu'un début.

Bien placé pour investir, en France et en Europe.

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 30/09/2025.
L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital.
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. 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 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.

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.

4,72 %
PGA 2024[1]

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

3,01 %
TRI[2] depuis la création (2018)

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

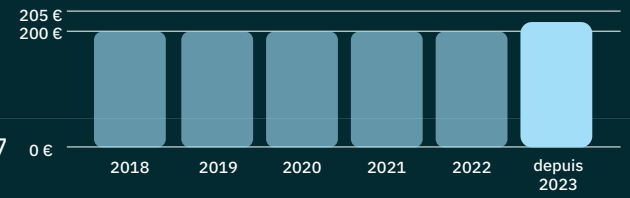
4,85 %
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2024[4]

4,09 %
Ratio des dettes et autres engagements au 30/09/2025[5]

112 M €
Capitalisation brute au 30/09/2025

203,32 €
Valeur de reconstitution[6] (par part) au 30/06/2025

202 €[7]
Prix de la part depuis 2022

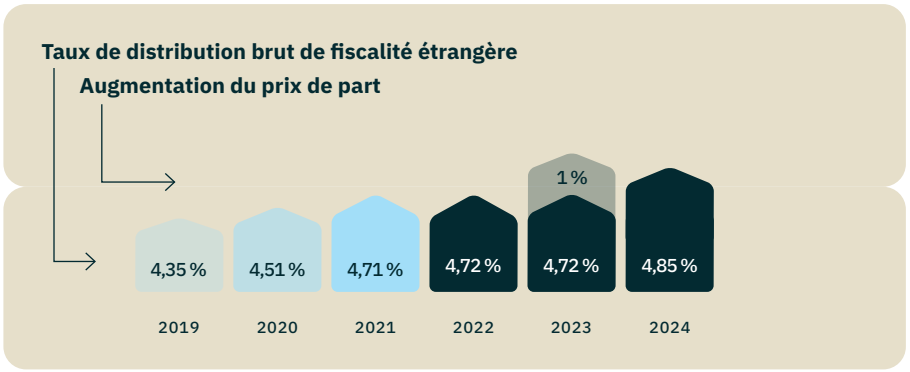


Depuis sa création en 2018, la valeur de la part de NCap Education Santé a augmenté de 1 %.

2,19 € Dividende brut du trimestre versé le 21/10/2025

2025	T1 (25/04/2025)	T2 (22/07/2025)	T3 (21/10/2025)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,20 €	2,20 €	2,10 €
Distribution brute d'impôts étrangers	2,25 €	2,25 €	2,19 €

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 30/09/2025.
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]PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.
[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]Taux de distribution brut : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1er janvier 2024. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. 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.

Évolution du capital

31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025
Nombre d'associés			
3 074	3 140	3 208	3 245
Capital nominal			
83 007 180 €	85 837 158 €	88 205 592 €	89 863 616 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
103 416 105 €	107 021 179 €	109 988 491 €	112 052 163 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
6 343 002 €	4 324 820 €	4 093 038 €	3 316 364 €
Nombre de parts			
512 390 parts	529 859 parts	544 497 parts	554 714 parts
Cessions / Transferts			
2 516 parts	3 941 parts	5 897 parts	8 284 parts
Souscriptions compensant des retraits			
2 516 parts	3 941 parts	5 897 parts	8 284 parts
Souscriptions augmentant le capital			
28 885 parts	17 469 parts	14 365 parts	10 216 parts
Ratio de dettes et autres engagements[1]			
5,02 %	4,50 %	4,25 %	4,09 % 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 !

Après l'Espagne, NCap Education Santé franchit deux nouvelles frontières, en Écosse et en Allemagne.

Cette ouverture européenne s'inscrit dans une stratégie claire : investir dans des actifs essentiels, porteurs de sens, au sein de marchés à dimension européenne solides.

[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, 1 nouveau bien fait son entrée accompagné d'une promesse de vente.

Santé / Social · Éducation · Bien-être · Environnement

Acquisition

Glasgow (UK)

Date d'acquisition : 22/07/2025
Prix d'acquisition AEM : 3,8 M €
Surface : 1 983 m²
Locataires : Vets Now, clinique vétérinaire (80%*) et CRGP, architecte (20%*)

La SCPI NCap Education Santé réalise sa première acquisition en Écosse à Glasgow, avec un immeuble en pierre de grès récemment rénové, situé sur North Street, en plein centre-ville. L'actif accueille une clinique vétérinaire ouverte 24h/24 ainsi qu'un cabinet d'architecture, dans un environnement urbain dynamique.

Glasgow, troisième métropole du Royaume-Uni avec une population de 635 000 habitants et 1,7 million dans son aire métropolitaine, se caractérise par une population jeune et qualifiée, plus de 135 000 étudiants, ainsi qu'un marché de l'emploi actif. La ville représente près de 20 % du PIB écossais, notamment dans les secteurs des services publics, de la finance, des technologies et de l'ingénierie.

L'actif bénéficie d'une localisation centrale, à environ 200 mètres de la station Charing Cross et à proximité d'une autoroute majeure traversant la ville. Cette situation offre une accessibilité optimale aux principaux pôles urbains, notamment le centre-ville, la gare centrale et l'aéroport international.

D'une surface d'environ 2 000 m², le bâtiment abrite notamment Vets Now, le seul hôpital vétérinaire de Glasgow et l'un des rares établissements de ce type au niveau national. En tant qu'acteur de référence dans l'urgence vétérinaire au Royaume-Uni, ce locataire correspond aux critères de la SCPI, qui privilégie des locataires essentiels, stables et porteurs de valeur sociale.

Cet investissement illustre l'engagement de NCap Education Santé dans la constitution d'un portefeuille d'actifs à vocation sociale.

Source : Norma Capital - Glasgow.

Promesse

Dortmund (ALL)

Date de la promesse : 20/06/2025
Surface : 2 018 m²
Locataires : Divers dont DM Droguerie Market et cabinets médicaux

Norma Capital signe une promesse d'acquisition d'un actif commercial situé sur Ostenhellweg, dans le centre historique et commercial de Dortmund. Il s'agit de la première opération de la SCPI NCap Education Santé en Allemagne.

Le marché immobilier commercial allemand est reconnu pour sa stabilité et sa résilience, garantissant un cadre d'investissement sécurisé.

L'actif est situé sur la principale artère commerçante de Dortmund, à proximité immédiate de la station de métro Reinoldikirche et à dix minutes à pied de la gare centrale. Ce quartier dynamique bénéficie d'une forte fréquentation et d'une offre commerciale diversifiée. L'emplacement dispose d'un accès direct aux transports en commun (bus, tramway, train), renforçant l'attractivité du site.

Le locataire principal DM est un acteur majeur du secteur de la parapharmacie et droguerie en Allemagne, connu pour sa croissance régulière. Les étages supérieurs accueillent des praticiens médicaux et des cabinets d'avocats, apportant une diversification locative.

Cette promesse illustre l'engagement de la SCPI à diversifier son portefeuille en s'appuyant sur des marchés européens solides et durables.

Source : Norma Capital - Dortmund.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. *En % du revenu global de l'actif.

On fait le tour du propriétaire ?

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

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

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

66 Nombre de locataires[2]

35 812 m² Surface totale du patrimoine

TOF[3] **95,9 %**

Locaux vacants :
4,10 % En recherche de locataire

WALT[4] **7,6 ans**

Activités locatives[5] du trimestre

1 Nouveau bail

94 % Taux de recouvrement[6]

C'est quoi le bail ?

Sur le terrain de l'activité locative avec l'équipe Asset & Gestion

Henry Schein s'installe à Limonest, dans l'écosystème Plug & Play C.

Fondée en 1932, l'entreprise est leader mondial de la distribution de produits et services pour les professionnels du secteur dentaire et du médical. Avec plus de 500 collaborateurs et 20 agences en France, l'entreprise accompagne les praticiens et laboratoires de prothèse dans leurs besoins en matériels, consommables, équipements numériques et solutions logicielles.

Son implantation lyonnaise dispose d'un showroom de démonstration CFAO et d'espaces collaboratifs modernes destinés à la formation, au conseil et à la performance client. Au travers de ce nouvel espace, Henry Schein poursuit son engagement : **améliorer la pratique médicale en conjuguant technologie, proximité et responsabilité sociétale.**

Source : Norma Capital au 30/09/2025.
[1]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées.
[2]Locataires : nombre 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 01/07/2025 au 30/09/2025. [6]Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours du trimestre écoulé et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage.

Source : photo libre de droit.

Focus sur terme technique ?

La VEFA est une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

L'acquéreur devient propriétaire de l'ensemble immobilier au fur et à mesure de sa construction.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 52 biens en France & en Europe. Bien les biens !

Répartition typologique[1]	
60 %	Commerce
40 %	Bureaux

Répartition sectorielle[2]	
62 %	Santé/Social
19 %	Bien-être
17 %	Éducation
2 %	Environnement

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	13 %	12 %
Bretagne	7 %	10 %
Grand Est	5 %	4 %
Hauts-de-France	3 %	3 %
Île-de-France	19 %	13 %
Paris	9 %	4 %
Normandie	4 %	4 %
Nouvelle-Aquitaine	5 %	4 %
Occitanie	1 %	2 %
PACA	12 %	10 %
Pays de la Loire	3 %	3 %
Europe	19 %	31 %

Source : Norma Capital au 30/09/2025.
[1]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.
[2]Répartitions établies en % du montant des loyers.

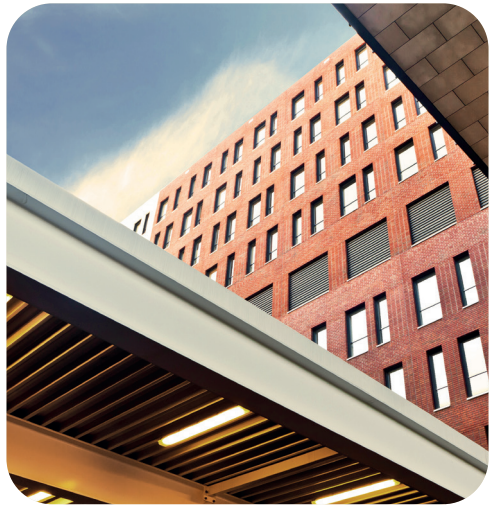
Valeur & valeurs

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

Les indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont de plus en plus prégnants dans les activités de gestion des SCPI. Tant pour répondre aux exigences de finance durable que pour se conformer aux réglementations sur l'immobilier, les acteurs se mobilisent et se regroupent pour partager leurs meilleures pratiques. À ce titre, l'ASPIM et l'OID vont publier prochainement l'édition 2025 de l'étude sur les **"Pratiques ESG et la labélisation ISR des fonds immobiliers grand public".**

En parallèle, les sociétés de gestion restent en attente de la réforme annoncée du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) en vigueur depuis 2021, qui vise à renforcer la transparence des fonds en matière de durabilité vis-à-vis des investisseurs.

Engagée depuis 2020 à travers le label ISR, la SCPI NCap Education Santé, conforme à la classification Article 8 du règlement SFDR, renforce son positionnement en faveur d'investissements prenant en compte les caractéristiques environnementales et sociales. Pour en savoir plus, retrouvez les engagements responsables et éthiques de votre SCPI sur le site internet de Norma Capital.

Vie sociale

La prochaine réunion du Conseil de surveillance sera organisée le 20 novembre 2025.

Source : Norma Capital - Rueil-Malmaison.

Le mot de notre responsable ISR

Anticiper la durabilité réelle de vos actifs immobiliers

Énergie, carbone, déchets, eau, ressources naturelles… Ces thématiques constituent les piliers traditionnels du développement durable. Toutefois, il est essentiel de rappeler que la notion même de « développement durable » implique une forme de durabilité dans le temps — en particulier dans le secteur immobilier, où cela signifie concevoir et gérer des bâtiments capables de traverser les décennies, malgré les incertitudes à venir.

Face au changement climatique, aux risques physiques et aux crises futures, il ne s'agit pas de prédire l'avenir, mais bien d'anticiper ses impacts potentiels sur votre parc immobilier.

C'est dans cette optique que nous mobilisons les outils R4RE (Resilience for Real Estate), qui permettent d'analyser les risques potentiels pour chaque actif et d'identifier, dès aujourd'hui, les leviers d'adaptation et de résilience les plus pertinents.

[1]Note globale des actifs de la SCPI NCap Education 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 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 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 Education 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 AMF 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 1805184).
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