



Source photo : Libre de droit.

La SCPI de l'éducation et de la santé

31 décembre 2025

Société Civile de **Placement Immobilier**
à **Capital Variable**

 **NCap**
Education
Santé

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

Les SCPI Norma Capital, en bref

Source Norma Capital données au 31 décembre 2025.



1,26 Md€

brut d'encours sous gestion



30 389

associés



247

immeubles gérés



518

locataires



3

fonds SCPI gérés labellisés ISR



Norma Capital - Ynov Campus - Rennes.

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier.

La SCPI permet à tout investisseur d'avoir un accès indirect à de l'immobilier, plus difficilement accessible en tant que particulier, comme des bureaux, ou encore des commerces ou des locaux de santé et d'éducation.

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

- **Risque de liquidité** : Les SCPI sont des placements long terme (durée supérieure à 8 ans), étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.
- **Risque de perte en capital** : La performance de la SCPI n'est pas garantie et le capital investi par l'investisseur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans une SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Et ce, même s'ils conservent leurs parts pendant toute la durée de placement recommandée.
- **Revenus non garantis** : Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.
- **Risque lié au marché immobilier** : L'investissement réalisé par une SCPI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de manière générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SCPI.

Pour plus de détails, consulter la Note d'Information disponible sur le site web www.normacapital.fr.

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

Fiche d'identité



CLASSIFICATION : SCPI à capital variable.

DATE DE CRÉATION : 13 juillet 2018.

N° VISA AMF : 18-29.

DATE DE DÉLIVRANCE : 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 TITULAIRE : Deloitte & Associés.

Service Clients

SCPI NCap Éducation Santé

MAIL : ncap.educationsante@normacapital.fr

TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77

Bonne nouvelle, la SCPI continue sur sa lancée.

La SCPI NCap Education Santé anciennement Fair Invest investit dans de l'immobilier d'entreprise diversifié, à vocation sociale et responsable, dans toute la France et en Europe.

Avec NCap Éducation Santé, investissez dans de l'immobilier utile, dédié à la santé, à l'éducation et donnez du sens à votre épargne.



Une diversification engagée : santé, éducation, bien-être et environnement, en France et en Europe.



Des actifs utiles et situés au plus près des besoins sociaux et sociétaux.



Recherche de performance et d'impact portée par une gestion responsable et sans recours à l'endettement.



La première SCPI labellisée ISIRI.

Les **chiffres clés** au 31 décembre 2025¹



4,52 %

Performance globale annuelle 2025²



3,27 %

TRI³ depuis la création (2018)



4,52 %

Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025⁴



114,5 M €

Capitalisation brute au 31/12/2025



3 330

associés



65

locataires⁵



53 immeubles

(dont VEFA⁶ signées) soit 36 987 m²



95,3 %

TOF⁷



7,15 ans

WALT⁸

¹Source : Norma Capital. Données au 31/12/2025. ²PGA : 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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1. ³TRI : 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. ⁴Taux de distribution brut : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. ⁵Locataires : nombre de baux en cours. ⁶VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. ⁷TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables non garanti, ce prix peut évoluer dans le temps. ⁸WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Données transmises à titre purement informatif. 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 est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 53 biens en France & en Europe. Bien les biens !



Répartition typologique ¹		Répartition sectorielle ²	
53 %	Santé / Éducation	67 %	Santé/Social
24 %	Bureaux	18 %	Bien-être
21 %	Commerce	11 %	Éducation
1 %	Logistique / locaux d'activités	4 %	Environnement

¹Répartitions établies en % du montant des loyers.
²Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m ²
Auvergne-Rhône-Alpes	13 %	12 %
Bretagne	7 %	11 %
Grand Est	5 %	4 %
Hauts-de-France	3 %	3 %
Île-de-France	18 %	12 %
Paris	9 %	4 %
Normandie	4 %	4 %
Nouvelle-Aquitaine	6 %	7 %
Occitanie	1 %	2 %
PACA	12 %	9 %
Pays de la Loire	3 %	2 %
Europe	19 %	30 %

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.

Finance responsable



Dans un environnement particulièrement trouble, tant sur les plans économique que politique, l'année 2025 a été marquée par une stagnation, voire un recul, de certaines avancées en matière de développement durable et d'objectifs collectifs, comme en témoignent notamment l'assouplissement du cadre Omnibus ou le décalage des échéances du décret BACS.

Dans ce contexte, au cours du dernier trimestre 2025, les acteurs de l'immobilier ont progressivement recentré leurs priorités sur des enjeux plus globaux portés par la finance responsable, tels que la résilience et l'adaptation au changement climatique, au-delà des seules problématiques réglementaires. Ainsi, la finance responsable s'affirme comme un levier d'action structurant de l'économie, permettant à la fois de créer de la valeur et de limiter les coûts liés à l'obsolescence des patrimoines et des investissements.



Norma Capital - Rueil-Malmaison.

Le mot de notre responsable ISR

L'année 2025 signe le point final du deuxième cycle de la labellisation ISR de votre SCPI.

Engagée dans une stratégie ISR depuis 2020, la SCPI NCap Education Santé n'a cessé de faire progresser la performance ESG de ses actifs en embarquant les parties prenantes dans cette démarche incontournable pour la pérennisation du patrimoine.

Sur la poche détenue au début du cycle ISR (2022, soit 25 actifs sur 50 hors VEFA), la note ESG de la SCPI a atteint en 2025 la note ESG de 70/100, grâce à des actions ciblées sur les bâtiments et auprès des locataires notamment. Cette note et plus globalement la stratégie ISR seront évaluées courant 2026 par l'organisme certificateur du Label ISR, pour confirmer l'atteinte des objectifs attendus en fin de cycle. Ce sera également l'occasion de renouveler une seconde fois les ambitions ESG de la SCPI notamment vis-à-vis de l'impact social, pour un nouveau cycle de trois ans, et de donner de nouvelles perspectives inscrites dans les enjeux de demain.



On fait le tour du propriétaire ?

Liste non exhaustive du patrimoine de la SCPI.



Acquisition

Limonest (69)



Date d'acquisition : 30/06/2025

Prix d'acquisition AEM : 2,2 M €

Surface : 762 m²

Locataire : Henry Schein France Sca

Source : Norma Capital - Limonest



Acquisition

Talence (33)



Date d'acquisition : 23/12/2025

Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €

Surface : 1 155 m²

Locataire : Onet Services

Source : Norma Capital - Talence



Acquisition

Rennes (35)



Date d'acquisition : 25/10/2023

Prix d'acquisition : 3,7 M €

Surface : 866 m²

Locataire : Ynov Campus

Source : Norma Capital - Rennes



Acquisition

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.

Source : Norma Capital - Villeneuve-la-Garenne



Éducation



Santé



Environnement

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Souscription de parts :

Un investissement de long terme¹.

Vous pouvez souscrire des parts de la SCPI NCap Education Santé selon deux manières :

- soit en pleine propriété,
- soit en démembrement (achat en usufruitier temporaire ou achat en nue-propriété).



202 €²
la part
Minimum de 5 parts pour
une 1^{ère} souscription



1^{er} jour ouvré
du 6^{ème} mois
Délai de jouissance³

Vous devez faire appel à un Conseil en Investissement Financier (CIF) pour réaliser votre placement. Celui-ci pourra vous orienter sur la meilleure manière d'investir⁴. Une SCPI est un produit de placement financier immobilier, la durée de détention minimale recommandée pour ce type de produit est de 10 ans. 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'équipe commerciale à votre écoute

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

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

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 ».

Fiscalité

La SCPI NCap Education Santé ne paie pas d'impôt sur les sociétés (selon la réglementation en vigueur au 01/01/2019). Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers au niveau des associés. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,20 %.

De manière générale, les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec possibilité d'exonération selon les durées suivantes :

- Pour l'impôt sur le revenu, durée partielle de 5 à 22 ans et durée totale à plus de 22 ans.
- Pour les prélèvements sociaux, durée partielle de 5 à 30 ans et durée totale à plus de 30 ans.

Norma Capital ne fait pas de conseil fiscal. ¹Toutes les informations complètes relatives aux modalités de souscription, au frais et au régime fiscal figurent dans la note d'information de la SCPI NCap Education Santé. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de l'investisseur. ²Prix de souscription à compter du 30 juin 2023. ³Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1^{er} jour ouvré du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds. ⁴Préalablement à toute souscription de SCPI, la note d'information, les statuts, le bulletin de souscription, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur.



NCap Education Santé
Société Civile de Placement Immobilier.

Immatriculée au Registre du Commerce
et des Sociétés de Paris sous le n° **841 434 640**.

Visa SCPI n°18-29 en date du **6 novembre 2018**
délivré par l'AMF.