



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

4<sup>ème</sup> trimestre 2024

N°23 - Valide du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025





Voici le dernier bulletin trimestriel de l'année 2024. NCap Education Santé, votre SCPI thématique continue sa progression patrimoniale et s'inscrit toujours plus dans les territoires français et depuis cette année en Espagne.

À la fin de ce trimestre, vous êtes 3 074 associés à nous faire désormais confiance. En outre, la capitalisation de votre SCPI a atteint 103,5 M€, nous avons distribué 9,65 € de dividendes par part sur l'ensemble de l'année et le taux de distribution est de 4,78 % sur l'année 2024 et 4,85% de taux de distribution brut de fiscalité étrangère.

Votre SCPI acquiert également ce trimestre un laboratoire d'analyses médicales au Bourget. Vous le savez, nous sommes préoccupés par la progression des déserts médicaux en France avec une pénurie croissante de soignants dans la ruralité et les banlieues des grandes agglomérations.

Le marché de la santé est cependant contraint, les médecins sont rares et difficiles à attirer. Nous avons fait le choix d'acquérir des actifs de proximité et toujours au plus proche des patients et leur quotidien. Ce défi nous le portons pour vous et votre recherche de sens et de valeur.

En 2025, nous anticipons l'extension de la politique d'investissement de NCap Education Santé en Europe. Il est probable que l'Allemagne devienne un territoire nouveau pour votre patrimoine. La France et l'Espagne resteront aussi des territoires sur lesquels nous poursuivrons une politique volontaire de recherche des meilleures opportunités.

NCap Éducation Santé bénéficie à ce jour d'un patrimoine dénombant 48 adresses et plus de 50 locataires.

Votre SCPI est aussi la seule du marché qui dispose d'un label ISR et d'une exclusion sectorielle. L'exclusion sectorielle sera peut être à l'avenir une pratique qui se démocratisera.

Enfin, nous vous remercions pour la confiance accordée à votre société de gestion et pour l'épargne que nous bâtissons ensemble.

*Faiz Hebbadj*

Nous vous souhaitons une bonne lecture.



## 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 & Associés

## SERVICES ASSOCIÉS

SCPI NCap Education Santé

[ncap.education.sante](http://ncap.education.sante)  
[@normacapital](https://twitter.com/normacapital)

**Téléphone :**  
**+33 (0)1 42 93 00 77**

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet :  
[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## Récompenses SCPI NCap Éducation Santé



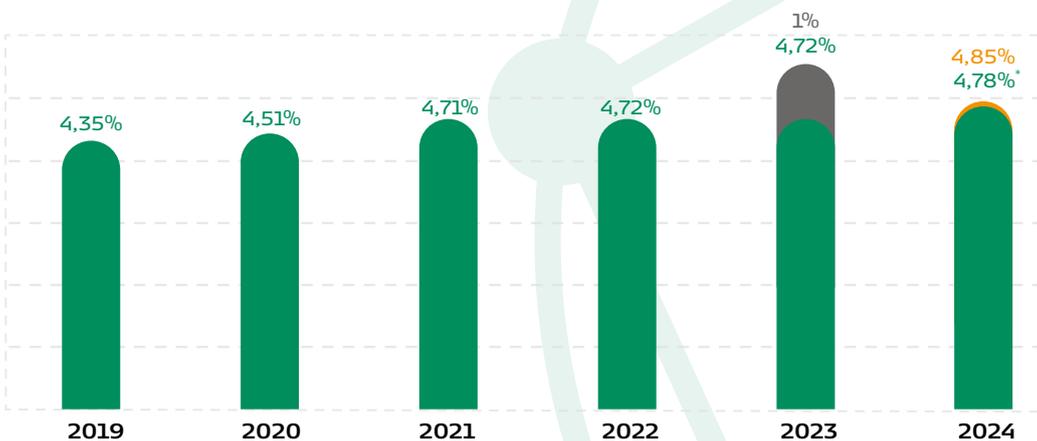
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

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'essentiel sur NCap Education Santé



## Zoom sur la performance



● Taux de distribution      ● Augmentation du prix de part

● TD brut de fiscalité étrangère

\* TD net de fiscalité étrangère

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Dont 0% au titre de revenus non récurrents. <sup>4</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. <sup>5</sup>Depuis le 30 juin 2023. <sup>6</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>7</sup>Note globale 2024 des actifs de la SCPI Ncap Éducation Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénales, selon la grille d'évaluation spécifique de la SCPI.

# État du patrimoine



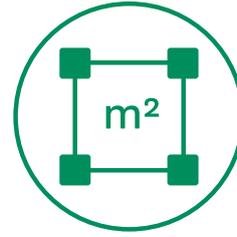
**48**

immeubles  
(dont VEFA<sup>8</sup> signées)



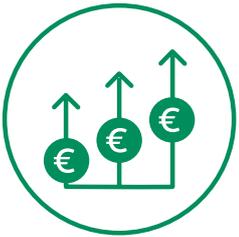
**53**

locataires<sup>9</sup>



**29 072 m<sup>2</sup>**

surface totale  
du patrimoine



**99,5 %**

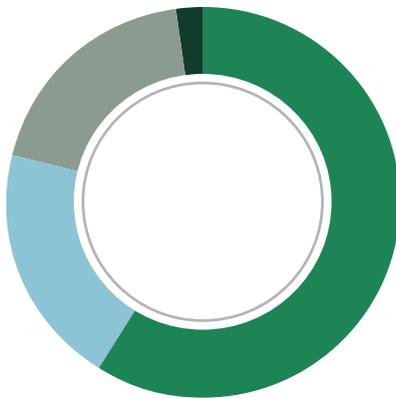
TOF<sup>10</sup>



**98,6 %**

TOP<sup>11</sup>

## Répartition thématique<sup>12</sup>



- Santé/Social 59 %**  
(centres de santé, laboratoires d'analyses médicales, organismes sociaux publics...)
- Bien-être 20 %**  
(centres de remise en forme, sport...)
- Éducation 19 %**  
(centres de formation, crèches...)
- Environnement 2 %**  
(laboratoires d'analyses environnementales...)



## Acquisitions du trimestre<sup>13</sup>

Liste exhaustive des acquisitions du trimestre



Santé/Social



### Le Bourget (93)

Date d'acquisition : 03/10/2024

Prix d'acquisition : 0,9 M€

Surface : 338 m<sup>2</sup>

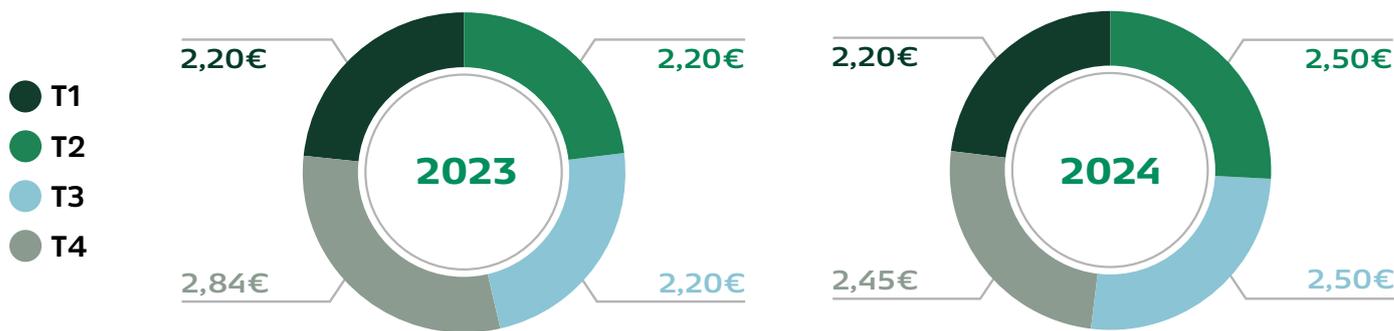
Locataire : **Unilabs (laboratoire d'analyses médicales), Dental (cabinet dentaire)**



<sup>13</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Performances du trimestre

Évolution trimestrielle du dividende net de fiscalité étrangère et de frais de gestion versé en €/part<sup>14</sup>



## Évolution du capital

	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024	Au 30/09/2024	Au 31/12/2024
Capital nominal	72 704 304 €	75 596 166 €	78 327 810 €	<b>83 007 180 €</b>
Nombre de parts	448 792 parts	466 643 parts	483 505 parts	<b>512 390 parts</b>
Nombre d'associés	2 765 associés	2 896 associés	2 995 associés	<b>3 074 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	5 506 318 €	4 354 313 €	4 234 323 €	<b>6 343 002 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	90 655 984 €	93 973 443 €	97 537 804 €	<b>103 416 105 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	27 259 parts	17 851 parts	16 862 parts	<b>28 885 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	15 320 parts	3 705 parts	4 100 parts	<b>2 516 parts</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions/Transferts	15 320 parts	3 705 parts	4 100 parts	<b>2 516 parts</b>
Effet de levier	0,00 %	0,00 %	0,00 %	<b>0,00 %</b>
Ratio de dettes et autres engagements <sup>15</sup>	8,32 %	6,61 %	5,23 %	<b>5,02 %</b>

## Valeur de référence

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 (par part) <sup>16</sup> au 31/12/2023	172,00 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>17</sup> au 31/12/2023*	205,18 €
Valeur de retrait (par part) <sup>18</sup> au 31/12/2024	181,80 €
Valeur IFI au 31/12/2023**	134,67 €

\* La valeur de reconstitution au 31/12/2024 est en cours de détermination par la société de gestion, soumise à la nouvelle ordonnance du 3 juillet 2024, et en particulier sur la valorisation des actifs à l'étranger.

\*\* En attente de finalisation de la loi de finance 2025 et des modalités de calcul.



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**

Délai de jouissance<sup>19</sup>

## Vie sociale



### Appel à candidature

Les mandats des membres du Conseil de surveillance de la SCPI NCap Education Santé expireront à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, qui se tiendra au cours du premier semestre 2025. Conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI NCap Education Santé, le nombre de postes à pourvoir est compris entre 7 membres au moins et 10 au plus. Les associés souhaitant **présenter leur candidature au conseil de surveillance** sont invités à compléter et signer le dossier de candidature (accessible sur le site internet de la société de gestion <http://www.normacapital.fr>), et à le faire parvenir, **au plus tard le 25 février 2025** : Soit par courrier recommandé, à l'adresse suivante (cachet de la poste faisant foi) : Norma Capital, Direction Juridique, 18/20 place de la Madeleine, 75008 Paris. Soit par Courriel (version numérisée des documents du dossier de candidature signés), via l'adresse électronique dédiée : [candidaturesscpi@normacapital.fr](mailto:candidaturesscpi@normacapital.fr).

## Informations Finance Responsable

Dans le cadre de la stratégie ESG du fonds, une campagne de sensibilisation sur les consommations d'énergie et d'eau a été menée auprès des occupants. A cette occasion, un guide des bonnes pratiques responsables a été partagé ainsi que des actions simples pour optimiser les consommations. En octobre 2024, Norma Capital a accueilli sa nouvelle responsable ISR pour animer la stratégie de finance durable et responsable.

<sup>14</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>15</sup>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. <sup>16</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>17</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>18</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. <sup>19</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

# Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

## 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 incluse 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

## Modalités 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](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».



**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.

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**

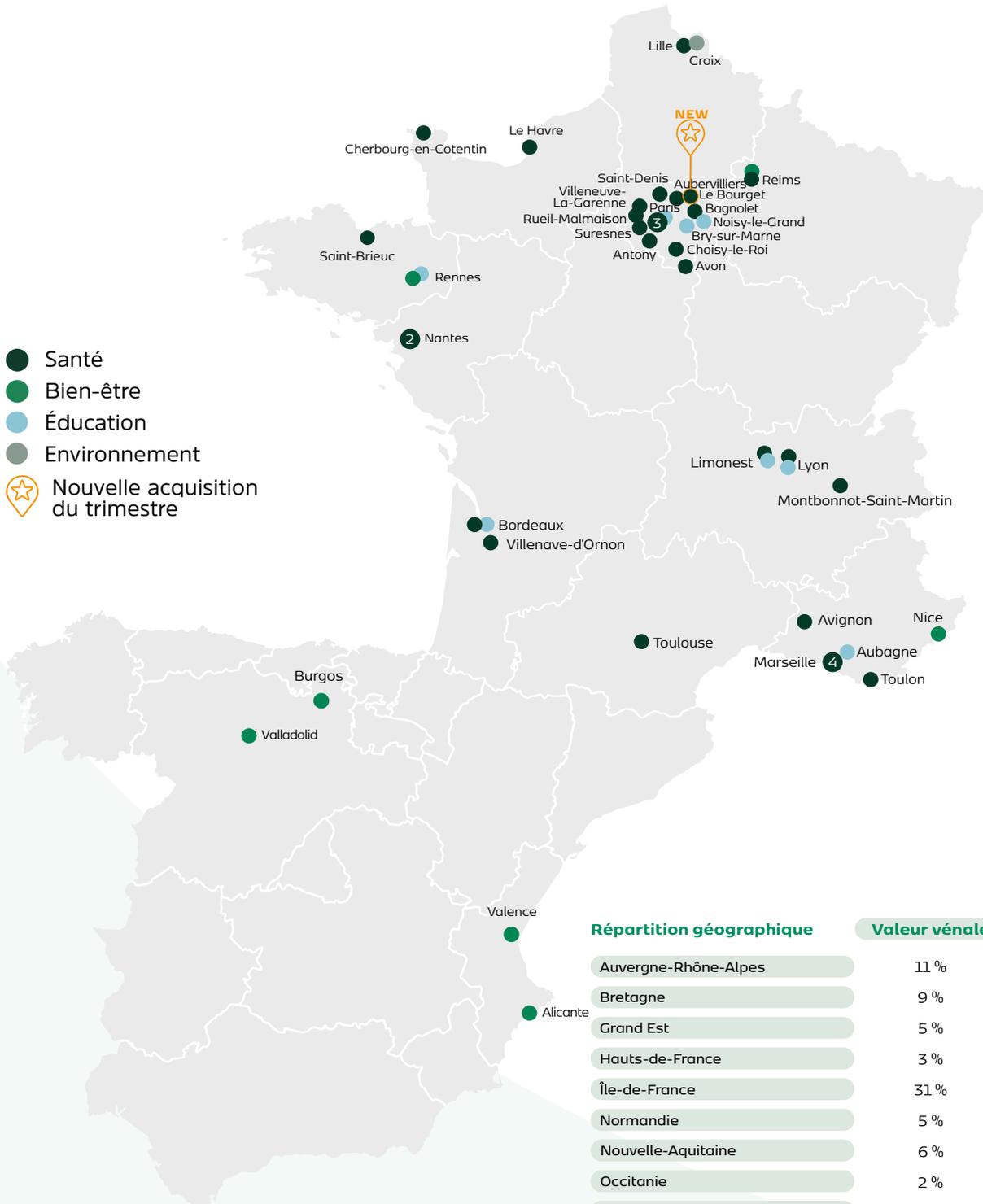
**Thibault FEUILLET**

[ncap.education.sante@normacapital.fr](mailto:ncap.education.sante@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27

# VOTRE ENGAGEMENT N'A PAS DE FRONTIÈRE

## Répartition géographique



### Répartition géographique

Région	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 %