

anciennement



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3<sup>ème</sup> trimestre 2024

N°22 - Valide du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024





Nous ressentons une reprise frémissante du marché immobilier. Des transactions se concrétisent plus régulièrement, les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne baissent et vont continuer à baisser. L'inflation est dorénavant contenue.

Cependant, nous sommes lucides : la situation économique reste morose, la fabrique de la ville est quasiment à l'arrêt, les projets neufs se font rares et cela va causer des déséquilibres sur le marché. Toutefois, quand le neuf se fait rare, le patrimoine plus ancien peut tendre à se valoriser.

La trajectoire du marché est intéressante et nous sommes chez Norma Capital en très bonne position pour saisir les opportunités au meilleur prix. Les acheteurs se sont raréfiés malgré tout et cela nous offre plus d'espace pour acquérir le patrimoine qui composera sur le long terme les bases solides de vos revenus.

Conjuguer temporalité du marché et flexibilité sur les projets d'investissement est une formule que nous développons depuis toujours. La granularité des patrimoines s'est érigée en rempart contre la crise importante des valeurs. Aujourd'hui, grâce à la discipline de nos stratégies, nous bénéficions de votre confiance. Une confiance cruciale pour que l'on aille encore plus loin et que l'on puisse poursuivre le développement de votre épargne. En témoigne les résultats de ce trimestre.

Constatez-le par vous-mêmes.

Nous avons franchi le milliard d'encours sous gestion pour nos trois SCPI. Un cap atteint grâce à la confiance de nos 29 704 associés et à l'agilité de nos équipes d'investissements qui sont en veille constante afin de dénicher les meilleures opportunités pour votre épargne. Des opportunités à côté de chez vous, en cœur de ville ou dans des périphéries en pleine mutation. Des opportunités plus loin aussi.

Pour NCap Continent, notre jeune SCPI internationale qui vient de fêter ses 2 ans, nous venons de traverser la Manche avec une acquisition en Angleterre. Et nous voyons plus loin : l'Allemagne, l'Ecosse et la Pologne à terme.

Plus proche, pour Vendôme Régions, nos récentes acquisitions épousent la dynamique démographique et économique française avec les territoires du Grand Ouest français et de la moitié Sud qui sont aussi les bassins principaux de créations d'emplois et donc les lieux des opportunités tertiaires. Vendôme Régions acquiert ce trimestre à Marseille et signe une promesse d'achat à Nice et à Rennes.

Ainsi à Marseille, sur le quai de la Joliette, dans un quartier central des affaires, Vendôme Régions a acquis un ensemble immobilier neuf avec une forte identité architecturale art déco qui se situe en face du 3ème port de la Méditerranée\* et 1<sup>er</sup> port de croisière français\*.

À Nice, c'est en plein cœur de ville, à deux pas de la gare, que nous investissons dans un superbe édifice haussmannien en pierre de taille. A Rennes aussi, en hypercentre, 1350m2 occupé par Uniqlo dans un bel hôtel classé des années 30.

Les villes sont aussi des lieux où s'expriment des besoins et où la santé et l'éducation peuvent faire la différence dans le quotidien. C'est pourquoi notre SCPI NCap Education Santé vient donner du sens aux investissements. Et je l'espère, changer les villes et la vie de leurs habitants. Avec trois acquisitions ce trimestre dont une à Aubervilliers pour un laboratoire d'analyses médicales, nous nous engageons pour l'avenir des territoires.

Je suis fier que l'épargne de chaque associé puisse vivre dans des lieux qui font et refont la ville et animent le quotidien de millions de personnes aux quatre coins du pays et maintenant du continent.

Derrière chacune de ces opportunités, c'est une histoire immobilière qui se construit. Et à travers l'épargne ainsi constituée, la perspective d'un avenir que nous vous aidons à préparer.

Car chez Norma Capital, **nous ne prédisons pas l'avenir, nous le préparons.**

Faiz Heblbadj

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.

**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 :**  
Deloitte & Associés

## SERVICES ASSOCIÉS

**SCPI NCap Education Santé**

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

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

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

\*Marseille est le premier port français et le 3ème port méditerranéen en tonnage de marchandises. <https://www.marseille-port.fr/port-polyvalent>. 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.

# L'essentiel sur NCap Education Santé

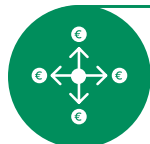


**2,84 %<sup>1</sup>**

TRI depuis la  
création (2018)

**5,72 %**

Performance  
globale 2023



**2,50 €**

Dividende du trimestre  
versé le 22/10/2024



**4,70 %<sup>2</sup>**

Objectif de  
Performance 2024

**4,72 %<sup>3</sup>**

Taux de  
distribution 2023<sup>4</sup>



**97,6 M €**

Capitalisation



**202 €<sup>5</sup>**

Prix de la part<sup>6</sup>



**483 505**

Nombre de  
parts



**3 197**

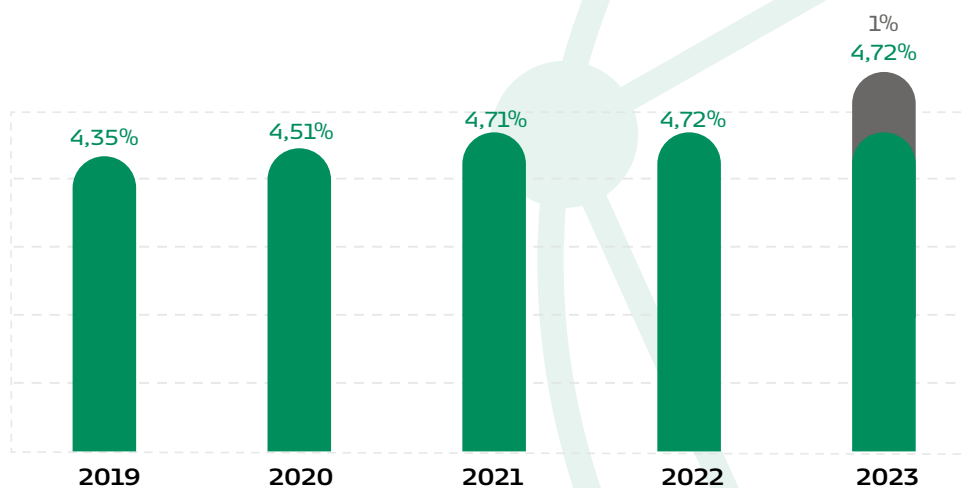
Nombre  
d'associés



**67/100**

Note ESG  
2023<sup>7</sup>

## Zoom sur la performance



● Taux de distribution ● Augmentation du prix de part

<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 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>5</sup>À compter du 30 juin 2023. <sup>6</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>7</sup>Note globale 2023 des actifs de la SCPI Ncap Éducation Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénale.



## État du patrimoine



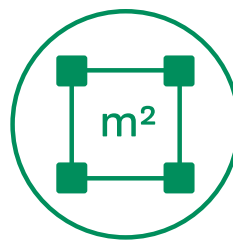
**47**

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



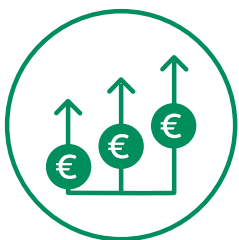
**51**

locataires<sup>9</sup>



**28 734 m<sup>2</sup>**

surface totale  
du patrimoine



**99 %**

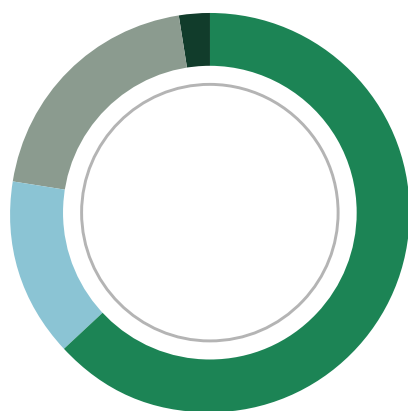
TOF<sup>10</sup>



**99 %**

TOP<sup>11</sup>

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



- Santé/Social 58 %**  
(centres de santé, laboratoires d'analyses médicales, organismes sociaux...)
- Bien-être 21 %**  
(centres de remise en forme...)
- Éducation 19 %**  
(centres de formation, crèches...)
- Environnement 2 %**  
(laboratoires d'analyses environnementales...)



<sup>8</sup>VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. <sup>9</sup>Locataires : nombre de baux en cours. <sup>10</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. <sup>11</sup>TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires). <sup>12</sup>Répartition établie par rapport à la valeur vénale des actifs et des engagements (VEFA).

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

Liste exhaustive des acquisitions du trimestre



Santé/Social



Bien-être



## Aubervilliers (93)

Date d'acquisition : **28/06/2024**

Prix d'acquisition : **0,6 M€**

Surface : **212 m²**

Locataire : **Unilabs (laboratoire d'analyses médicales)**

Cette acquisition de 212 m² bénéficie d'une localisation idéale, à proximité du métro Fort d'Aubervilliers et des principaux axes routiers.

Les locaux sont occupés par Unilabs, laboratoire médical et leader européen dans le domaine du diagnostic médical. Avec ses investissements majeurs dans les technologies de pointe et son impact sur près de 100 millions de patients chaque année, Unilabs incarne parfaitement l'impact social et durable que recherche la SCPI NCap Éducation Santé sur chacune de ses acquisitions.

En améliorant l'accès aux soins dans une zone en pleine mutation, cet actif s'aligne pleinement avec la stratégie de Norma Capital, qui conjugue performance financière et contribution positive à la société.

Alicante, ville dynamique sur la Costa Blanca séduit résidents et touristes avec ses plages et son climat exceptionnel. Elle est régulièrement en tête des classements internationaux des villes avec la meilleure qualité de vie.

Loué pour 12 ans ferme à Basic Fit, cet espace moderne bénéficie d'un bail avec deux options de renouvellement de cinq ans, assurant aux Alicantins un accès privilégié à des installations sportives haut de gamme en plein cœur de la ville. Avec une localisation idéale, une visibilité optimale et un accès direct aux principales lignes de transport, cet actif promet un fort potentiel de performance.

Basic-Fit est pour nous un partenaire majeur : son maillage dense et granulaire ainsi que son business model basé sur les forfaits participent à notre stratégie de diversification et aux performances de notre fonds.

## Alicante (Esp.)

Date d'acquisition : **27/09/2024**

Prix d'acquisition : **1,9 M€**

Surface : **1 010m²**

Locataire : **Basic Fit**



## Valladolid (Esp.)

Date d'acquisition : **27/09/2024**

Prix d'acquisition : **2,3 M€**

Surface : **1 600 m²**

Locataires : **Basic Fit**

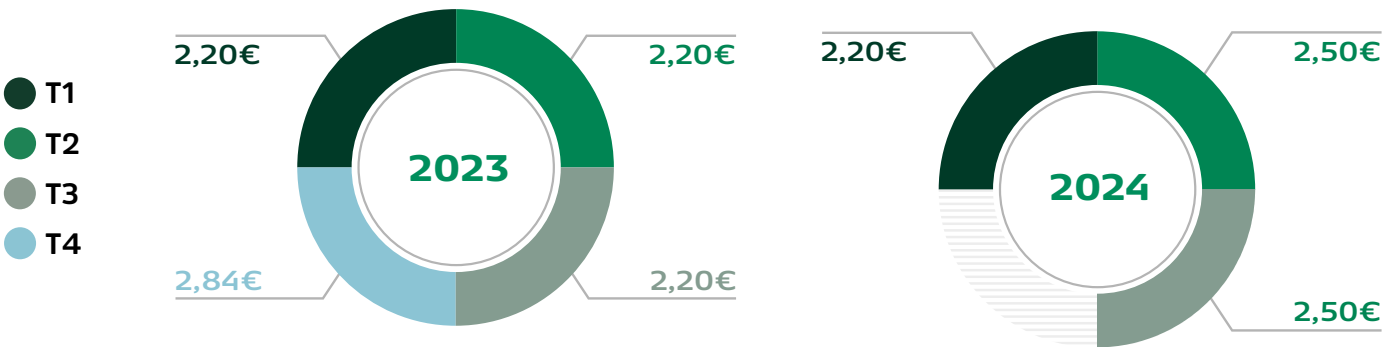
Ce nouvel actif s'inscrit parfaitement dans la stratégie de NCap Education Santé d'amélioration de la qualité de vie autour de chaque acquisition. Situé au cœur de Valladolid, il profite d'une excellente accessibilité avec un fort potentiel de fréquentation grâce aux lignes de bus et axes principaux.

Ville de près de 300 000 habitants et capitale de la Castille-et-León, Valladolid est un centre économique clé du nord-ouest de l'Espagne. Loué également à Basic-Fit qui en profite pour renforcer sa présence en Espagne, répondant à la demande croissante de salles de sport modernes. Cet actif neuf, entièrement équipé, est idéal pour fidéliser les membres et accroître la visibilité de l'enseigne, avec des conditions de bail similaires à celles d'Alicante (12 ans).

<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 31/12/2023  | Au 31/03/2024  | Au 30/06/2024  | Au 30/09/2024  |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Capital nominal                                     | 70 770 186 €   | 72 704 304 €   | 75 596 166 €   | 78 327 810 €   |
| Nombre de parts                                     | 436 853 parts  | 448 792 parts  | 466 643 parts  | 483 505 parts  |
| Nombre d'associés                                   | 2 643 associés | 2 765 associés | 2 896 associés | 3 197 associés |
| Total des capitaux souscrits sur la période         | 7 868 506 €    | 5 506 318 €    | 4 354 313 €    | 4 234 323 €    |
| Capitalisation (en prix de souscription)            | 87 572 647 €   | 90 655 984 €   | 93 973 443 €   | 97 537 804 €   |
| Souscriptions augmentant le capital                 | 38 953 parts   | 27 259 parts   | 17 851 parts   | 16 862 parts   |
| Souscriptions compensant des retraits               | 2 405 parts    | 15 320 parts   | 3 705 parts    | 4 100 parts    |
| Parts en attente de retrait                         | 0 part         | 0 part         | 0 part         | 0 part         |
| Cessions/Transferts                                 | 2 405 parts    | 15 320 parts   | 3 705 parts    | 4 100 parts    |
| Ratio de dettes et autres engagements <sup>15</sup> | 9,20 %         | 8,32 %         | 6,61 %         | 5,23 %         |

## 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 | 20,20 €  |
| 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 reconstitution (par part) <sup>17</sup> au 30/06/2024 <sup>18</sup>                                          | 204,81 € |
| Valeur de retrait (par part) <sup>19</sup> au 31/12/2023                                                               | 181,80 € |
| Valeur IFI au 31/12/2023                                                                                               | 134,67 € |

 **1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>20</sup>

## Vie sociale

Le prochain conseil de surveillance se tiendra le 27 novembre 2024.

## Informations Finance Responsable

Norma Capital a participé à la collecte de données pour le baromètre de l'OID. Les informations recueillies sur les actifs du fonds NCap Éducation Santé permettent de fournir des indicateurs fiables et pertinents, contribuant ainsi à améliorer leur qualité d'année en année. Le rapport ISR 2023 est disponible sur le site internet.

<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>Données avec Valorisation interne des actifs immobiliers, Valeur de réalisation non audité, non actée par l'Assemblée Générale. <sup>19</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. <sup>20</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<sup>er</sup> 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.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils

fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

## 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.

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**

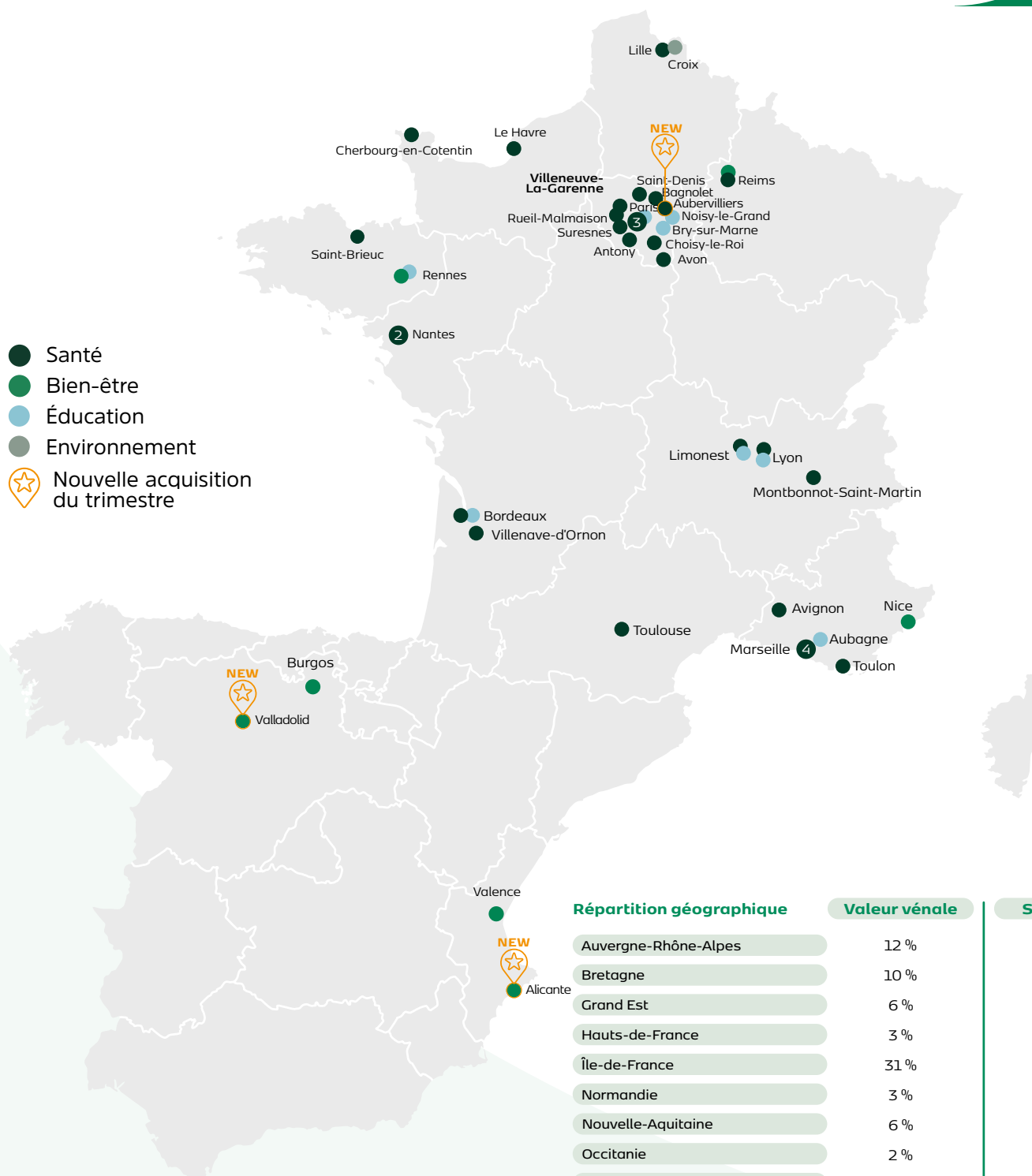
**Thibault FEUILLET**

[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

|                      |
|----------------------|
| Auvergne-Rhône-Alpes |
| Bretagne             |
| Grand Est            |
| Hauts-de-France      |
| Île-de-France        |
| Normandie            |
| Nouvelle-Aquitaine   |
| Occitanie            |
| PACA                 |
| Pays de la Loire     |
| Europe               |

### Valeur vénale

|      |
|------|
| 12 % |
| 10 % |
| 6 %  |
| 3 %  |
| 31 % |
| 3 %  |
| 6 %  |
| 2 %  |
| 14 % |
| 2 %  |
| 11 % |

### Surface m²

|      |
|------|
| 13 % |
| 11 % |
| 5 %  |
| 3 %  |
| 19 % |
| 8 %  |
| 5 %  |
| 3 %  |
| 12 % |
| 3 %  |
| 18 % |