



Investir dans l'immobilier de santé et l'éducation

pour une épargne utile et responsable

Mise à jour septembre 2024



Image libre de droit.

Document à destination des publics avertis et des professionnels de la gestion de patrimoine.
Documentation commerciale à caractère promotionnel. Les informations contenues dans ce document
sont uniquement transmises à des fins d'information et n'ont aucun caractère contractuel.



Norma Capital en bref

Source Norma Capital données au 30 septembre 2024



1,29 Md €
d'encours sous gestion



6 fonds gérés
(SCPI¹, OPPCI²)



218 immeubles gérés



440 locataires



29 700 associés

¹SCPI : Société Civile de Placement Immobilier.

²OPPCI : Organisme de Placement Professionnel Collectif en Immobilier.

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.

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 particuliers, comme des bureaux, ou encore des commerces ou des entrepôts de logistique.

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

- le risque de perte en capital, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi ;
- le risque immobilier, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des actifs ;
- le risque économique, susceptible d'engendrer une diminution ou une perte de loyers mais aussi un taux de vacance sur un ou plusieurs actifs ;
- le risque lié à la gestion discrétionnaire, résultant de la sélection par les gérants d'investissements qui peuvent se révéler moins performants.

La plaquette de présentation de la SCPI Ncap Education Santé est uniquement destinée à des professionnels de la gestion de patrimoine et ne constitue ni une sollicitation à la vente ni une recommandation d'achat.

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

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.**

Dépositaire : **Société Générale Securities Services.**

Expert externe en évaluation : **Cushman & Wakefield Valuation France SA.**

Commissaires aux Comptes titulaire : **Deloitte & Associés**

Service Clients

SCPI NCap Education Santé

Mail : ncap.educationsante@normacapital.fr

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27



NCap Education Santé : une stratégie d'investissement axée sur les secteurs de la **santé** et de l'**éducation**

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 zone euro. À travers sa stratégie, NCap Education Santé répond à deux objectifs principaux : favoriser les activités socialement utiles, réduire les consommations de fluides.



Santé



Éducation



Activités exclues
(armement, déforestation,
exploitation de matières
fossiles...)



Endettement
statutairement
exclu



NCap Education Santé a obtenu le 30 novembre 2020 le label ISR Immobilier, premier certificat français pour l'Investissement Socialement Responsable.

Norma Capital est convaincue que l'épargne immobilière doit avoir un sens et promeut ainsi une épargne locale et responsable. En proposant une gamme de SCPI 100 % ISR, Norma Capital souhaite sortir de la seule logique de performance caractérisée par le rapport rendement-risque pour s'ouvrir à la dimension de l'utilité. L'immobilier a ainsi un rôle à mener pour répondre aux enjeux ESG.

NCap Education Santé réalise principalement ses investissements dans les domaines de la santé et de l'éducation et intègre la prise en compte de l'aspect **Social** comme un axe fort de sa stratégie.

L'obtention du label ISR vient récompenser sa

stratégie qui permet d'investir de manière **utile** et **responsable**. Pour cela, elle procède à une évaluation ESG de tous ses actifs sur la base de 26 critères ESG et à la mise en place de plans d'amélioration correspondants sur chaque actif (le détail et la méthodologie de cette démarche figurent au code de transparence de la SCPI consultable auprès de la Société de Gestion sur son site internet : www.normacapital.fr).

Cette démarche ESG de type best in progress de la SCPI a été labellisée ISR le 30 novembre 2020.



Chiffres clés au 30 septembre 2024¹



2,84 %²
TRI depuis la création



4,72 %
Taux de
distribution 2023³



9,44€ / part
Distribution 2023



51 locataires



47 immeubles
(dont VEFA signées)
soit 22 310 m²



97,6 M€
Capitalisation



3 197
associés



99 %
TOF⁴



67/100
Note ESG 2023⁵



¹Source : Norma Capital. Données au 30/09/2024.

²TRI : 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. ³Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2023. En 2022, le taux de distribution est de 4,72 %, dont 0 % au titre de revenus non récurrents. 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. ⁴TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables non garanti, ce prix peut évoluer dans le temps.

⁵Note globale 2023 des actifs de la SCPI NCap Education Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

Patrimoine de la SCPI NCap Education Santé

Répartitions thématique et géographique du patrimoine¹



Répartition thématique

- Éducation 19 %
- Environnement 2 %
- Santé/Social 58 %
- Bien-être 21 %



Répartition géographique

- Auvergne Rhône-Alpes 12 %
- Bretagne 10 %
- Grand Est 6 %
- Hauts-de-France 3 %
- Ile-de-France 31 %
- Normandie 3 %
- Nouvelle-Aquitaine 6 %
- Occitanie 2 %
- Pays de la Loire 3 %
- Provence-Alpes-Côte-d'Azur 14 %
- Europe 11 %

Quelques exemples d'acquisitions²

Liste non exhaustive du patrimoine de la SCPI



Santé

Villeneuve d'Ornon • 495 m².
Loué à une maison médicale.



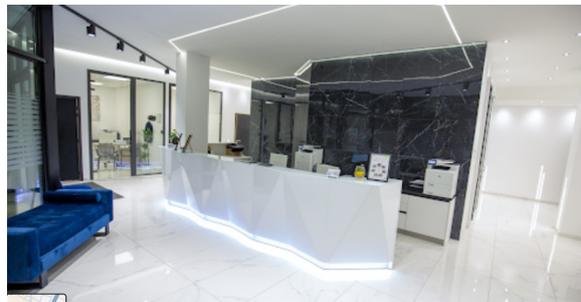
Éducation

Aubagne (13) • 270 m².
Loué à une crèche.



Education

Rennes (35) • 866 m².
Loué à un professionnel des formations du digital



Santé

Marseille (13) • 431 m².
Loué à un cabinet médical.

¹Répartition thématique établie selon le montant des loyers. Répartition géographique établie par rapport à la valeur vénale des actifs. ²Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Souscription de parts : un investissement de long terme³



**202 €
la part**

Minimum de 5
parts pour une 1^{ère}
souscription



**1^{er} jour ouvré
du 6^e mois**

Délai de jouissance



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-propiété).

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.

L'équipe commerciale à votre écoute

+33 (0)1 42 68 38 27
ncap.educationsante@normacapital.fr

Frais

Commission de souscription :

10 % HT du prix de souscription (soit 12 % TTC au taux de TVA actuel).

Commission de gestion (annuelle) :

10 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés (TVA en sus au taux en vigueur, soit 12% Toutes Taxes Comprises) .

Frais de cession et de retrait :

100 € HT (soit 120 € TTC au taux de TVA actuel) de frais de dossier.

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.

³Toutes 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.

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.

NORMA CAPITAL
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS.
SIÈGE SOCIAL : 18/20, PLACE DE LA MADELEINE - 75008 PARIS, FRANCE. TÉLÉPHONE : +33 (0)1 42 93 00 77.
IMMATRICULÉE AU RCS DE PARIS SOUS LE NUMÉRO 814 238 879.
AGRÉMENT AMF N° GP-16000017 EN DATE DU 9 JUIN 2016, EN QUALITÉ DE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE.
WWW.NORMACAPITAL.FR