

anciennement



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N°21 - Valide du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024



Direction Villeneuve-la-Garenne  
ce trimestre avec une acquisition  
axée sur la santé de proximité.





Stabilité et résilience. Le deuxième trimestre s'achève et confirme une fois de plus la solidité de Norma Capital sur le marché des SCPI. Partout, pourtant, des vents contraires agitent les positions de plusieurs de nos confrères dans un marché immobilier mouvementé : certains subissent la baisse de leurs prix de part ou sont sur le point de l'annoncer, d'autres promettent des rendements élevés, trop élevés.

Mais à quel prix et pour combien de temps ?

Chez Norma Capital, nous optons pour des stratégies durables. C'est pourquoi nous recherchons la stabilité y compris quand le contexte est instable. **Car la stabilité aussi, ça performe.**

Chez Norma Capital, la valeur de reconstitution de ses deux SCPI historiques se maintient au-dessus de leur prix de part et le rendement récompense une stratégie d'acquisitions ambitieuse qui capitalise sur la recette à succès de Norma Capital depuis près de 10 ans : la prudence, l'agilité et l'opportunité. Quant à la jeune SCPI NCap Continent à l'assaut de l'Europe, sa valeur de reconstitution a augmenté de près de 2,67 % depuis son lancement en 2023.

Prudence, parce que votre épargne est notre plus précieuse ressource pour agir et avancer et que l'agressivité sur le marché ne conduit jamais à une progression saine des parts de marché. L'immobilier doit rester une valeur refuge.

Ce qui n'empêche jamais l'agilité : agilité dans le choix des acquisitions, rapidité dans les négociations et l'exécution de nos promesses. Le contexte actuel oblige : obligation d'être flexible et réactif mais aussi nécessité d'activer tout le talent de nos spécialistes pour savoir saisir les opportunités au bon moment.

L'opportunité enfin, qui n'est jamais opportunisme, et qui mobilise à chaque instant toute l'expertise et la créativité de nos équipes afin de déceler dans chaque moment le « momentum ». Chez Norma Capital, nous essayons d'avoir cette hauteur de vue qui relativise certains soubresauts que des conjonctures malheureuses produisent de-ci de-là. Quand le commerce physique devenait hier l'actif à éviter lors des différents confinements, nous décidons d'y investir. Quand on proclame en grande pompe aujourd'hui que le bureau est sacrifié sur l'autel du télétravail généralisé, nous y voyons une occasion. L'inquiétude n'est pas dans notre ADN et nous aimons tant l'immobilier que nous savons qu'il porte en lui les racines du temps long, des tendances structurelles qui sont solides comme la pierre et qu'aucune turbulence ne saurait bouleverser.

C'est ça aussi la stabilité.



Tout d'abord, nous célébrons ce deuxième trimestre le changement de dénomination de votre SCPI qui devient NCap Education Santé. Plus qu'un simple changement de nom, cela scelle la singularité

de votre engagement patrimonial et réaffirme la philosophie qui a motivé à ses origines la création de votre fonds. En effet, nous croyons par-dessus tout à l'épargne utile et nous sommes convaincus de partager – ensemble – des convictions profondes dans les domaines de l'éducation et la santé. Il nous semblait donc tout naturel de les porter au plus haut à travers ce nouveau nom.

Les réalisations du deuxième trimestre nous amènent à porter le dividende à 2,50 € par part en pleine jouissance, contre 2,20 € le trimestre précédent. Notre prévision de performance pour l'année s'établit entre 4,70 et 5,00 % de taux de distribution<sup>1</sup>.

**Car l'engagement est aussi synonyme de performance.**

Durant le trimestre écoulé de nouvelles acquisitions sont venues s'ajouter à votre patrimoine portant ainsi à 44 le nombre total d'acquisitions.

Elles sont toutes l'expression de votre engagement pour une épargne utile et de son impact sur la collectivité. La santé et l'éducation sont au cœur de l'actualité et c'est notre volonté de contribuer à développer des centres de santé pluridisciplinaires qui réunissent l'exercice de plusieurs soins et permettent un parcours facilité pour les patients. Ainsi, nous vous invitons à découvrir notre acquisition à Villeneuve-la-Garenne ce trimestre qui représente, de la manière la plus exemplaire, cet engagement qui est le nôtre.

Et ce n'est que le début : nous sommes résolument engagés dans cette voie et sommes impatients de vous présenter dans les trimestres à venir des acquisitions qui mobilisent votre épargne et qui sont porteuses de sens.

Quand l'intelligence collective et l'épargne se rencontrent : c'est cela aussi NCap Education Santé.

Enfin, votre SCPI poursuit sa progression avec l'arrivée au cours du trimestre de 131 nouveaux associés et l'atteinte d'une capitalisation de plus de 94 millions d'euros.

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



<sup>1</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. Dont 0% au titre de revenus non récurrents. 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.

# L'essentiel sur NCap Education Santé



Prix de la part<sup>7</sup>



Nombre de parts

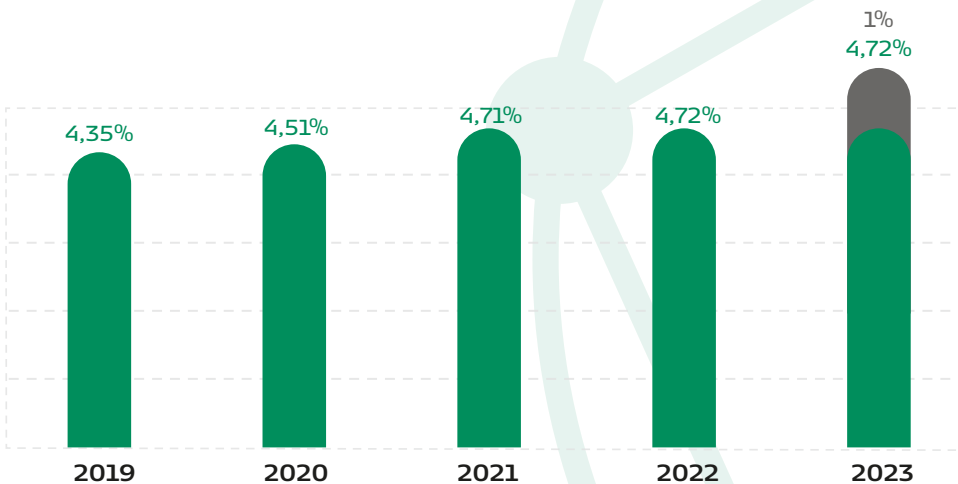


Nombre d'associés



Note ESG 2023<sup>8</sup>

## Zoom sur la performance



● Taux de distribution ● Augmentation du prix de part

<sup>2</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>3</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>4</sup>Dont 0% au titre de revenus non récurrents. <sup>5</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>6</sup>À compter du 30 juin 2023. <sup>7</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>8</sup>Note globale 2022 des actifs de la SCPI Fair Invest, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

## État du patrimoine



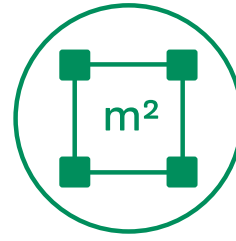
**44**

immeubles  
(dont VEFA<sup>9</sup> signées)



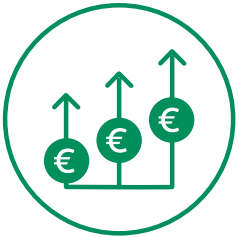
**48**

locataires<sup>10</sup>



**25 907 m<sup>2</sup>**

surface totale  
du patrimoine



**99 %**

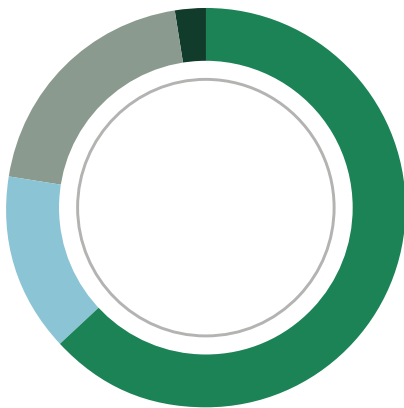
TOF<sup>11</sup>



**98 %**

TOP<sup>12</sup>

### Répartition thématique<sup>13</sup>



- Santé/Social 63 %**  
(centres de santé, laboratoires d'analyses médicales, organismes sociaux publics...)
- Bien-être 14,50 %**  
(centres de remise en forme...)
- Éducation 20 %**  
(centres de formation, crèches...)
- Environnement 2,50 %**  
(laboratoires d'analyses environnementales...)



## Acquisitions du trimestre<sup>14</sup>



Santé/Social



Bien-être



Éducation



Environnement



### Villeneuve-la-Garenne (92)

Date d'acquisition : 19/06/2024

Prix d'acquisition : 3,8 M€

Surface : 1 033 m<sup>2</sup>

Locataire : Cabinet médical

1035 m<sup>2</sup> de locaux de santé de proximité à Villeneuve-la-Garenne, à environ 5 km du village olympique Paris 2024 de l'Île-Saint-Denis.

L'actif est implanté dans un espace urbain en profonde mutation, animé par une nouvelle dynamique commerciale et à proximité des transports en commun et des axes routiers.

Cette nouvelle acquisition est louée à une pharmacie, un centre d'imagerie médicale et un centre de santé, et rassemble des équipes pluriprofessionnelles (médecins généralistes, infirmiers, assistants médicaux). Elle constitue l'exemple parfait de l'engagement de NCap Education Santé pour une épargne utile avec un impact positif sur la collectivité. La santé est au cœur de l'actualité et c'est notre volonté de contribuer à développer des centres de santé pluridisciplinaires là où le besoin se manifeste sur tout le territoire.

## Promesses du trimestre<sup>14</sup>

Notre promesse à Aubervilliers d'un espace dédié à la santé - et occupé par Biopath Unilabs, un leader européen dans les analyses médicales - s'inscrit dans un département particulièrement touché par la difficulté d'accès aux soins. Considéré comme le premier désert médical de France par l'ARS, la Seine-Saint-Denis est aussi un département dynamique plein d'atouts.

Aubervilliers, qui jouxte la ville de Paris au nord-est, accueille notamment le Parc d'Activités des Portes de Paris qui abrite des entreprises, des PME aux grands groupes, dans des secteurs très variés témoignant de la vitalité du nord parisien.

L'accessibilité est une force avec une localisation au pied de la station de métro ligne 7 et à proximité du prolongement de la ligne 12 ainsi que de la future ligne 15 du Grand Paris Express ; intégrant encore davantage la ville aux forces vives de l'Île-de-France.

### Aubervilliers (93)

Date de la promesse : 28/06/2024

Prix d'acquisition : 0,6 M€

Surface : 212 m<sup>2</sup>

Locataire : Unilabs  
(laboratoire d'analyses médicales)



### Le Bourget (93)

Date de la promesse : 28/06/2024

Prix d'acquisition : 0,9 M€

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

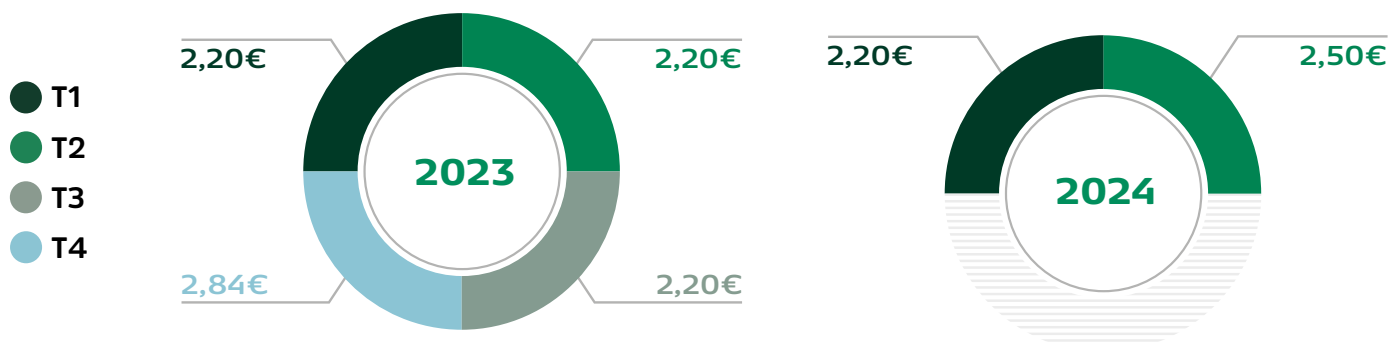
Locataires : Unilabs  
Centre dentaire

À l'instar de la promesse à Aubervilliers, celle du Bourget ajoute une nouvelle pierre à l'édifice de votre épargne destinée à des projets chargés de sens dans une région qui y gagnerait, pour la santé et le bien-être de tous. Parmi les locataires, figure Biopath Unilabs, un leader européen des analyses médicales, ainsi qu'un centre dentaire. Idéalement située, en face de la gare du Bourget (RER B) et à proximité de l'aéroport du Bourget - le premier aéroport d'affaires d'Europe - et de son tissu dense d'entreprises aéronautiques et logistiques, la ville profite également de sa proximité avec Paris qui lui permet d'en tirer les avantages économiques tout en évitant les coûts élevés de Paris centre. Une ville pleine d'opportunités futures donc, dans laquelle nous sommes fiers d'investir.

<sup>14</sup>Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>15</sup>



## Évolution du capital

	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024	Au 30/06/2024
Capital nominal	4 849 410 €	70 770 186 €	72 704 304 €	75 596 166 €
Nombre de parts	400 305 parts	436 853 parts	448 792 parts	466 643 parts
Nombre d'associés	2 473 associés	2 643 associés	2 765 associés	2 896 associés
Total des capitaux souscrits sur la période	4 458 948 €	7 868 506 €	5 506 318 €	4 354 313 €
Capitalisation (en prix de souscription)	80 861 610 €	87 572 647 €	90 655 984 €	93 973 443 €
Souscriptions augmentant le capital	22 074 parts	38 953 parts	27 259 parts	17 851 parts
Souscriptions compensant des retraits	1 563 parts	2 405 parts	15 320 parts	3 705 parts
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	0 part
Cessions/Transferts	1 563 parts	2 405 parts	15 320 parts	3 705 parts
Ratio de dettes et autres engagements <sup>16</sup>	8,35 %	9,20 %	8,32 %	6,61 %

## 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>17</sup> au 31/12/2023	172,00 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>18</sup> au 31/12/2023	205,18 €
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 19 juin 2024, l'Assemblée Générale des associés a approuvé les comptes clos le 31 décembre 2023 ainsi que la nomination de la société Deloitte & Associés en qualité de nouveau Commissaire aux Comptes de votre SCPI. Les associés ont également approuvé la modification de la dénomination de votre SCPI pour NCAP EDUCATION SANTE, ainsi que la modification corrélative des statuts et l'insertion d'une seconde modification statutaire permettant d'envisager la décimalisation des parts, lors de l'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire le 26 juin 2024. Toutes les résolutions de l'ordre du jour ont été approuvées.

## Informations Finance Responsable

Norma Capital partagera dans le cadre de la collecte d'information de l'OID les données sur les actifs du fonds NCap Éducation Santé. Ces données contribuent à proposer des indicateurs fiables et pertinents et d'en améliorer la qualité année après année.

<sup>15</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>16</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>17</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>18</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <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°-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.

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 1000 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

