



Bulletin trimestriel d'information

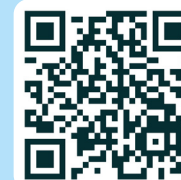
N°29 2^{ème} trimestre 2026

Valide du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026



**Norma
Capital**
Bien placé pour investir

Visionnez nos vidéos.



Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Votre SCPI NCap Éducation Santé affiche ce trimestre une capitalisation de 118,7 M€. Le ratio d'endettement est nul. Seuls les engagements d'achat en l'état futur d'achèvement représentent un ratio inférieur à 1 %. Cela reste fidèle à notre stratégie depuis 2018 : construire un patrimoine défensif, sans recours à l'effet de levier.

L'Europe continue de structurer le développement de votre SCPI. Après les acquisitions de Manchester et Dortmund au trimestre précédent, ce nouveau trimestre confirme la même trajectoire. Le Royaume-Uni s'impose progressivement comme l'un de nos marchés prioritaires avec une nouvelle acquisition à Londres. Un marché où la liquidité reste profonde et les opportunités nombreuses.

Cette diversification géographique ne se fait jamais au détriment de notre discipline sectorielle. Santé, éducation, social : ce sont des secteurs qui traversent les cycles économiques sans en subir les à-coups, portés par des baux longs et une demande qui ne se dément pas, quel que soit le climat économique ou géopolitique.

Les prochains mois confirmeront cette dynamique, avec de nouvelles opportunités à l'étude sur nos marchés européens.

Votre SCPI poursuit la trajectoire que nous avons définie, avec le développement de son exposition

Les dividendes sont désormais mensuels !

Depuis février 2026, les dividendes des SCPI Norma Capital sont distribués mensuellement et non plus trimestriellement. Une évolution pensée pour offrir plus de régularité et de lisibilité aux épargnants, sans impact sur le rendement annuel, et en cohérence avec les attentes exprimées en matière de revenus réguliers.

géographique et la consolidation de son taux d'occupation financier. L'objectif est d'aborder 2027 avec des perspectives de progression des rendements, toujours sans recours à la dette, comme le prévoient ses statuts.

Deux dispositifs restent disponibles depuis votre espace associé pour la gestion de votre épargne : le réinvestissement des dividendes, qui convertit automatiquement vos dividendes perçus en parts supplémentaires, et les versements programmés, qui permettent de souscrire régulièrement selon la fréquence et le montant que vous définissez. Ils viennent s'ajouter à la mensualisation des dividendes, effective depuis février dernier.

Merci de votre confiance et de votre fidélité,

Faiz Hebbadj

Source : Norma Capital au 30/06/2026.

L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. 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 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'investissement alternatifs, et plus spécialement des SCPI.

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.

Récompenses bien méritées



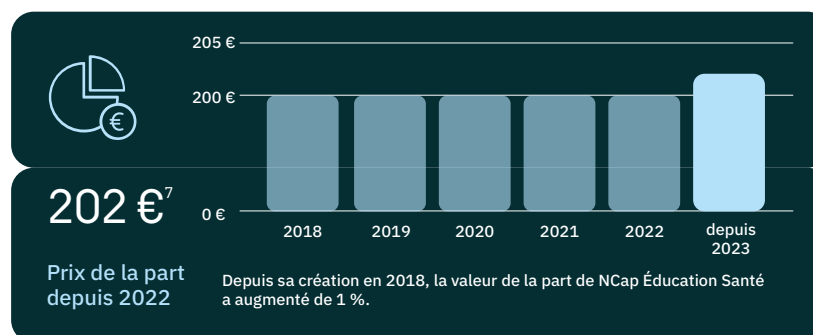
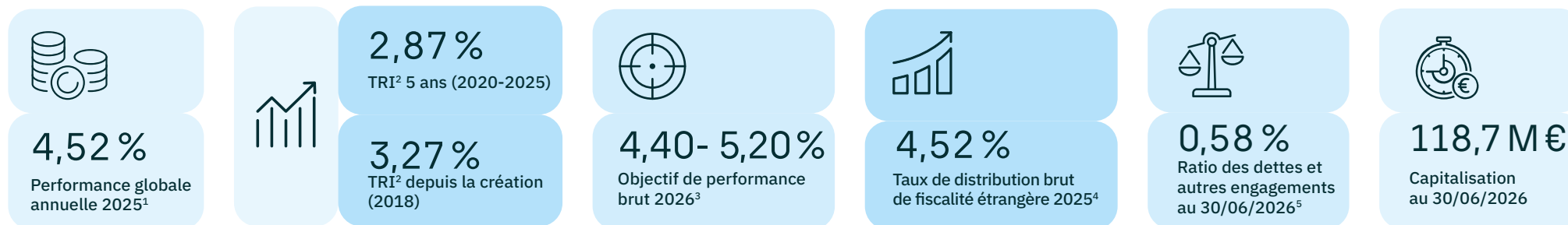
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

NCap
Éducation
Santé

Société de gestion Norma Capital
n° agrément : GP-16000017 du 09/06/2016
ncap.educationsante@normacapital.fr
+33 (0)1 42 93 00 77
www.normacapital.fr

Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

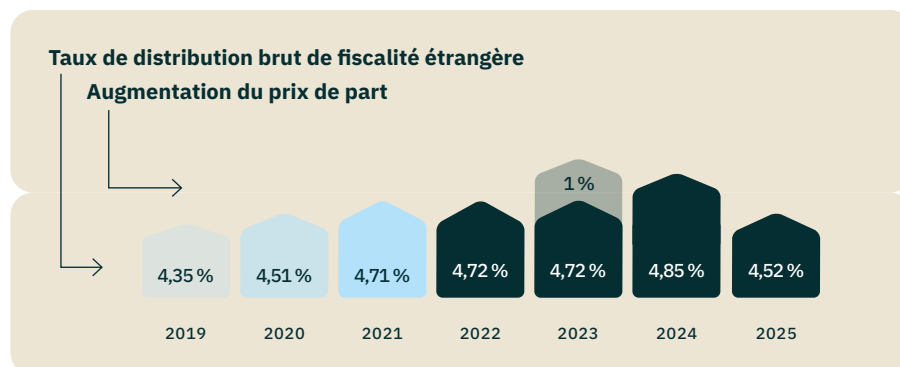
Avant toute chose, un coup d'œil sur la santé financière de votre investissement.



2,26 € Dividende brut trimestriel

2026	T1	T2	M4 (25/05/2026)	M5 (22/06/2026)	M6 (28/07/2026)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,00 €	2,10 €	0,55 €	0,55 €	1,00 €
Distribution brute d'impôts étrangers	2,06 €	2,26 €	0,59 €	0,59 €	1,08 €

2025	T1 (25/04/2025)	T2 (22/07/2025)	T3 (21/10/2025)	T4 (26/01/2026)
Distribution nette d'impôts étrangers	2,20 €	2,20 €	2,10 €	2,20 €
Distribution brute d'impôts étrangers	2,25 €	2,25 €	2,19 €	2,45 €



Source : photo libre de droit.

Source : Norma Capital au 30/06/2026.

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.

¹PGA : 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.

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. ³Perspective 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. 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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. ⁵Le 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. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés ⁶Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). ⁷Minimum de 5 parts pour une première souscription.

Évolution du capital

30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026
Nombre d'associés			
3 245	3 330	3 412	3 433
Capital nominal			
89 863 616 €	91 845 887 €	93 564 633 €	95 220 508 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
112 052 163 €	114 168 612 €	117 034 153 €	118 731 762 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
3 316 364 €	3 614 435 €	3 089 164 €	3 089 164 €
Nombre de parts			
554 714 parts	566 950 parts	577 559 parts	587 781 parts
Cessions / Transferts			
8 284 parts	5 657 parts	5 180 parts	3 626 parts
Souscriptions compensant des retraits			
8 284 parts	5 657 parts	5 180 parts	3 626 parts
Souscriptions augmentant le capital			
6 801 parts	17 893 parts	15 293 parts	13 848 parts
Ratio de dettes et autres engagements¹			
4,09 % dont 0 % de financement (hors VEFA)	0,61 % dont 0 % de financement (hors VEFA)	0,62 % dont 0 % de financement (hors VEFA)	0,58 % dont 0 % de financement (hors VEFA)
Parts en attente de retrait			
0 part	0 part	0 part	0 part

¹Le 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. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés. ²Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1^{er} jour ouvré du 6^{ème} mois suivant la réception intégrale des fonds. ³Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. ⁴Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). ⁵Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription. ⁶Les dividendes ne sont pas garantis.

Valeur de référence



1^{er} jour ouvré du 6^e mois²
Délai de jouissance

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 ³ (par part) au 30/06/2026	169,18 €
Valeur de reconstitution ⁴ (par part) au 30/06/2026	202,80 €
Valeur de retrait ⁵ (par part)	181,80 €
Valeur IFI résident au 31/12/2025	145,29 €
Valeur IFI non-résident au 31/12/2025	117,71 €



Source : Norma Capital - Glasgow

Nouveauté 2026 !

Les dividendes⁶ de votre SCPI sont versés mensuellement.

La mensualisation des dividendes vous permet ainsi de mieux planifier vos investissements et d'aligner la perception des dividendes avec vos besoins financiers.

Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 1 promesse de vente.



Santé / Social



Éducation



Bien-être



Environnement

Promesse



Londres (UK)



Date de la promesse : 25/06/2026

Prix d'acquisition AEM¹ : 7,4 M €

Surface : 1 655 m²

Locataires : Dentiste, Vétérinaire, Crèche

Ce trimestre, NCap Education Santé signe une promesse d'acquisition à Chiswick, dans l'ouest londonien, avec un actif de 1 655 m² regroupant trois activités essentielles du quotidien : une crèche, un cabinet dentaire et une clinique vétérinaire.

L'actif est occupé par Dicky Birds Pre School Nurseries, opérateur reconnu de crèches premium au Royaume-Uni, Clarke Marnitz & Associates, cabinet dentaire historique implanté à Chiswick depuis plus de 60 ans, et Creature Comforts, clinique vétérinaire de proximité. Ces trois activités, peu cycliques et répondant à des besoins récurrents, offrent une bonne résilience locative.

Cette promesse d'acquisition illustre la stratégie de NCap Education Santé, qui privilégie des actifs dédiés aux services essentiels, notamment dans les secteurs de la santé et de l'éducation, au sein de zones résidentielles recherchées.

Source : Norma Capital - Londres.

¹Acte en main.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Risque lié à l'investissement à l'étranger : Les marchés immobiliers étrangers sont soumis à des environnements réglementaires, politiques et économiques spécifiques qui peuvent différer substantiellement du cadre français et impacter la performance + Risque de change : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

On fait le tour du propriétaire ?

Fort de ces nouveaux biens, votre portefeuille garde le cap.

56 Nombre d'immeubles
(dont VEFA¹ signées)

Nombre d'immeubles n'excluant pas
la comptabilisation de plusieurs typologies
différentes sur un même immeuble

72

Nombre de
locataires²

39 621 m²

Surface totale du
patrimoine

TOF³

97,4 %

Locaux vacants :

2,6 % En recherche de locataire
0% En négociations avancées



WALT⁴ 7,13 ans

Activités locatives⁵ du trimestre



1

Renouvellement de bail
(9 ans fermes)



91 %

Taux
de recouvrement⁶



1508 m²

De surfaces
louées

Bureaux

Limonest

1508 m²

C'est quoi le bail ?

Sur le terrain de l'activité locative avec l'équipe Asset Management & Gestion

Parmi les locataires qui font la richesse de notre portefeuille, l'ATSA École Supérieure d'Ostéopathie implantée à Limonest illustre parfaitement notre positionnement sur les actifs de santé et d'éducation. Cet établissement de formation, reconnu pour la qualité de son enseignement en ostéopathie, contribue à faire de nos actifs un véritable lieu d'ancrage territorial et de développement de compétences.

Avec ce renouvellement, NCap Éducation réaffirme sa conviction : la valeur immobilière se construit par la qualité et la pérennité des partenariats locatifs. Le secteur de la santé et de la formation offre une visibilité locative appréciable et s'inscrit pleinement dans notre stratégie de diversification sectorielle.

Source : photo libre de droit.



Focus sur terme technique ?

Valeur de reconstitution :

Il s'agit de la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les droits et frais nécessaires pour acquérir à nouveau l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI à la date de calcul.

Source : Norma Capital au 30/06/2026.

¹VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées.

²Locataires : nombre de baux en cours. ³TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables. Le TOF est exposé à un risque de baisse lié à la défaillance d'un ou plusieurs locataires ou à des périodes de vacance locative, notamment lors du renouvellement des baux ou de la relocation des actifs.

⁴WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme.

⁵Du 01/04/2026 au 30/06/2026. ⁶Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours de l'année écoulée et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage.

Norma est dans la place

À ce jour, votre SCPI compte 56 biens en France & en Europe. Bien les biens !



Source : Norma Capital au 30/06/2026.

¹Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs suivant la segmentation des typologies retenue par l'ASPIM.

²Répartitions établies en % du montant des loyers.

Répartition typologique¹

54 %	Santé/ Éducation
23 %	Commerce
22 %	Bureaux
1 %	Logistique/ locaux d'activités

Répartition sectorielle²

62 %	Santé/Social
18 %	Bien-être/ Commerce
14 %	Éducation
4 %	Services sociaux
2 %	Environnement

Répartition géographique

Valeur vénale

Surface m²

Auvergne-Rhône-Alpes	12 %	12 %
Bretagne	6 %	9 %
Grand Est	4 %	4 %
Hauts-de-France	2 %	2 %
Île-de-France	17 %	12 %
Paris	8 %	3 %
Normandie	3 %	4 %
Nouvelle-Aquitaine	6 %	7 %
Occitanie	1 %	2 %
PACA	11 %	9 %
Pays de la Loire	3 %	2 %
Europe	27 %	34 %

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



68/100¹

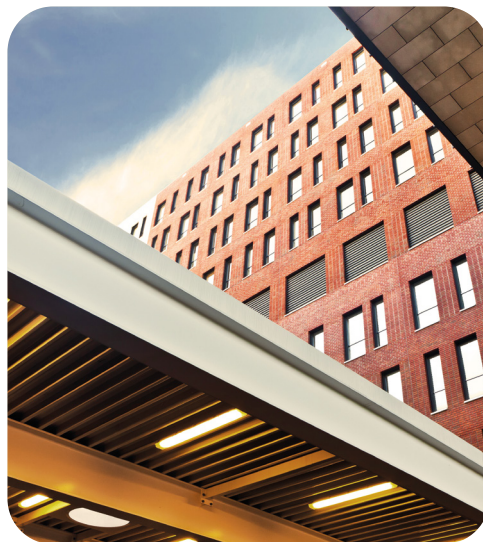
+ 9 points

de progression par rapport
à 2024.

Cette note correspond au deuxième cycle du Label ISR.

100% des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement.

Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.



Source : photo libre de droit.

Finance responsable

Après six ans d'existence pour les fonds immobiliers, le référentiel du Label ISR Immobilier est en cours de révision pour renouveler ses ambitions et sa méthodologie avec les enjeux d'aujourd'hui. Souhaitant élaborer cette seconde version en co-construction avec les acteurs du marché, le Comité du Label ISR a lancé une consultation publique. Norma Capital est active dans cette consultation en faisant ses retours au travers de l'ASPIM notamment.



Les objectifs principaux de cette révision sont de faire évoluer les exigences vers plus de performance, de clarté et pour plus de cohérence avec les fonds labellisés ISR hors immobilier.

En particulier, l'introduction de la double matérialité, les trajectoires de décarbonation, ou encore la gestion des risques de controverse, font partie des nouveaux sujets adaptés aux fonds immobiliers dans la révision du référentiel.

L'entrée en vigueur est attendue pour fin 2026, avec une année de transition pour les fonds déjà labellisés. Norma Capital introduit petit à petit le renouvellement de ses méthodes internes pour une transition fluide.

Vie sociale

Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire s'est tenue le 21 avril 2026 et l'assemblée générale extraordinaire le 28 avril 2026.

La prochaine réunion du Conseil de surveillance sera organisée en novembre 2026.

¹Note globale 2025 des actifs de la SCPI NCap Éducation Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénale au 31/12/2025. Les résultats sont issus des données collectées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 20 février 2026.

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation lié à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.



Source : Norma Capital
- Rueil-Malmaison.

Le mot de notre responsable ISR

Ce trimestre, les équipes de Norma Capital qui gèrent le patrimoine immobilier se sont formées aux enjeux de l'adaptation au changement climatique.

Thématique de plus en plus importante en acquisition et pendant toute la durée de détention des actifs, l'adaptation est devenue un levier nécessaire tant pour l'écologie que pour l'économie.

Chaque typologie d'actif de NCap Education Santé a ses spécificités en matière de risques et d'exposition aux aléas climatiques. Les réflexions en cours vont favoriser des solutions bioclimatiques pour protéger les personnes vulnérables pendant les vagues de chaleur, et des dispositifs techniques pour assurer la continuité des activités en cas d'aléas extrêmes.

Des plans d'action adaptés à chaque actif de NCap Education Santé seront élaborés pour allier les sujets d'adaptation, d'atténuation et de biodiversité.

Conditions générales

C'est écrit petit, mais c'est très important !

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.

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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.

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 ».



**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 AMF 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.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 137 en date du 14 novembre 2018 (1805184).

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

