

Bulletin trimestriel d'information

N°28 1^{er} trimestre 2026

Valide du 1^{er} avril au 30 juin 2026



 Norma
Capital
Bien placé pour investir

Visionnez nos vidéos.



Introduction

Ce qu'il faut retenir du trimestre.

Dans un contexte économique et géopolitique perturbé, le secteur de la santé et l'éducation confirment une nouvelle fois leur nature profondément défensive : des baux longs, des taux d'occupation solides et des rendements stables¹. L'investissement dans des actifs essentiels n'est pas une mode : c'est une conviction que nous portons depuis 2018, et que ce trimestre vient confirmer.

Ce trimestre, NCap Education Santé poursuit son déploiement européen avec 2 nouvelles acquisitions à Manchester et Dortmund. Des actifs ancrés dans l'ADN de la SCPI, qui élargit encore la diversification géographique de votre patrimoine — désormais présent en France, en Espagne, au Royaume-Uni et en Allemagne !

Votre patrimoine prend vie. Des vidéos de vos actifs, en France comme à l'étranger, sont désormais publiées sur nos réseaux sociaux : une façon concrète de voir où votre épargne est investie et ce qu'elle finance.

Nous avons le plaisir de franchir une nouvelle étape avec vous : vos dividendes sont désormais versés chaque mois. Cette décision découle de notre écoute de vos besoins exprimés, confirmée par notre baromètre mené avec Occurrence IFOP en 2025². Des revenus réguliers, prévisibles, mois après mois : c'est la SCPI engagée telle que nous la concevons.

Source : Norma Capital au 31/03/2026.

¹MeilleureSCPI.com, février 2026 — l'immobilier de santé affiche des rendements prime stables et confirme son rôle défensif : baux longs, visibilité des loyers, résilience face aux cycles économiques. ²Baromètre Norma Capital / Occurrence IFOP, avril 2025. 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'investissements alternatifs, et plus spécialement des SCPI.

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.

Cette mensualisation s'articule naturellement avec les versements programmés et le réinvestissement des dividendes : trois leviers complémentaires pour piloter votre épargne à votre rythme. Tout est accessible depuis votre nouvel espace client. Pour toute question, votre conseiller et nos équipes restent à votre disposition.

Merci de votre confiance et de votre fidélité,

Faiz Hebbadj

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



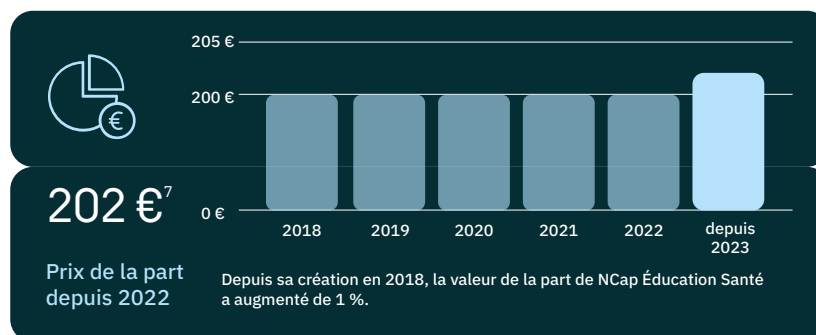
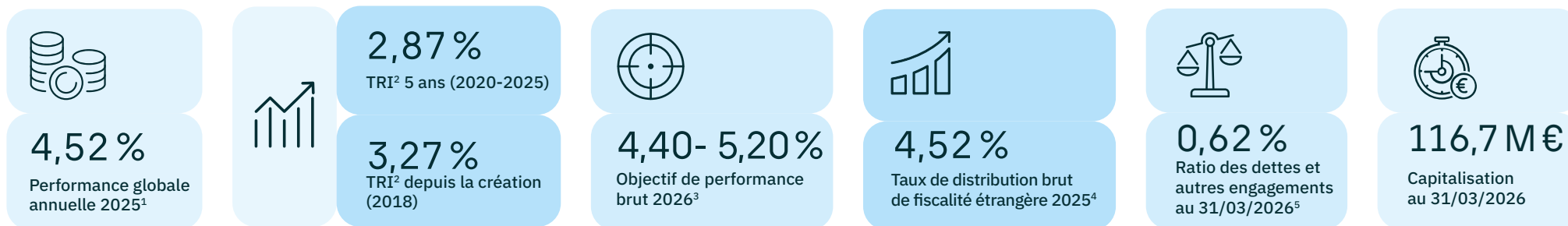
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.

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

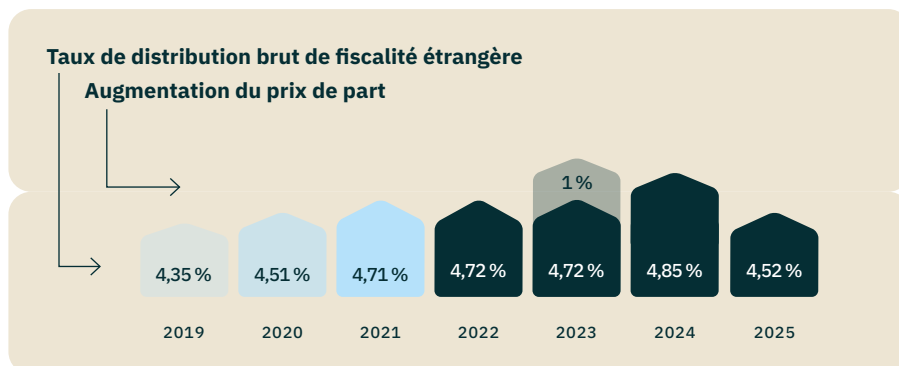
Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

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



2,06 € Dividende brut trimestriel

Année	T1	M1 (26/02/2026)	M2 (26/03/2026)	M3 (24/04/2026)	
2026	Distribution nette d'impôts étrangers	2,00 €	0,55 €	0,55 €	
	Distribution brute d'impôts étrangers	2,06 €	0,57 €	0,93 €	
2025	T1 (04/2025)	T2 (07/2025)	T3 (10/2025)	T4 (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 31/03/2026.

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

30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026
Nombre d'associés			
3 208	3 245	3 330	3 412
Capital nominal			
88 205 592 €	89 863 616 €	91 845 887 €	93 564 633 €
Capitalisation (en prix de souscription)			
109 988 491 €	112 052 163 €	114 168 612 €	117 034 153 €
Total des capitaux souscrits sur la période			
4 093 038 €	3 316 364 €	3 614 435 €	3 089 164 €
Nombre de parts			
544 497 parts	554 714 parts	566 950 parts	577 559 parts
Cessions / Transferts			
5 897 parts	8 284 parts	5 657 parts	5 180 parts
Souscriptions compensant des retraits			
5 897 parts	8 284 parts	5 657 parts	5 180 parts
Souscriptions augmentant le capital			
14 365 parts	6 801 parts	17 893 parts	15 293 parts
Ratio de dettes et autres engagements¹			
4,25 % <small>dont 0% de financement (hors VEFA)</small>	4,09 % <small>dont 0% de financement (hors VEFA)</small>	0,61 % <small>dont 0% de financement (hors VEFA)</small>	0,62 % <small>dont 0% de financement (hors VEFA)</small>
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.

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 31/12/2025	166,49 €
Valeur de reconstitution ⁴ (par part) au 31/12/2025	198,35 €
Valeur de retrait ⁵ (par part) au 31/12/2025	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 ce trimestre

Vos Imprimés Fiscaux Uniques (IFU) sont désormais disponibles en quelques clics sur votre espace associé. Par attachement à notre lien de proximité, votre société de gestion a tenu à maintenir, en plus de ce service, l'envoi à votre domicile d'un résumé papier exclusif. Pour vous accompagner dans la déclaration fiscale, un tutoriel "pas à pas" est à votre entière disposition sur votre espace en ligne.

Petit tour d'horizon de notre patrimoine

Ce trimestre, 2 nouveaux biens font leur entrée.



Santé / Social Éducation Bien-être Environnement



Dortmund (ALL)



Date d'acquisition : 21/01/2026

Prix d'acquisition AEM¹ : 5,3 M €

Surface : 2 018 m²

Locataires : Divers (6) dont DM Droguerie Market et cabinets médicaux

La SCPI NCap Éducation Santé franchit une nouvelle étape avec sa première acquisition en Allemagne, un actif stratégique situé à Dortmund.

L'actif est situé au cœur du centre historique et commercial de la ville, dans un quartier vivant et très fréquenté, porté par une offre variée de commerces, restaurants et services.

D'une surface totale de 2 018 m², le bâtiment accueille en rez-de-chaussée DM, leader européen de la parapharmacie en Allemagne, ainsi que des praticiens médicaux et cabinets d'avocats aux étages, garantissant une occupation mixte et une clientèle diversifiée.

Cette acquisition illustre la volonté de Norma Capital de développer une activité à impact social et sociétal à l'échelle européenne, dans la droite ligne de la stratégie de la SCPI NCap Éducation Santé.

Source : Norma Capital - Dortmund.

Manchester (UK)



Date d'acquisition : 26/03/2026

Prix d'acquisition AEM¹ : 2,7 M €

Surface : 496 m²

Locataires : 2 locataires dont Holland & Barrett

Nouvelle acquisition de la SCPI NCap Éducation Santé au cœur de St Ann's Square, à Manchester : deux commerces occupés notamment par Holland & Barrett, dans l'un des secteurs retail les plus fréquentés de la ville.

Les locaux bénéficient d'une localisation centrale, à proximité immédiate de Market Street, King Street et du centre commercial Manchester Arndale, avec un flux piéton soutenu tout au long de l'année.

Le premier local développe 239 m² sur deux niveaux, avec une façade donnant directement sur la place. Le second offre 257 m² répartis sur deux niveaux, en pied d'immeuble traditionnel avec une forte visibilité sur St Ann's Square.

Holland & Barrett, enseigne spécialisée dans la santé et le bien-être, est présente sur son site depuis 2009.

Source : Norma Capital - Manchester.

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.

55 Nombre d'immeubles
(dont VEFA¹ signées)

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

75

Nombre de locataires²

39 481 m²

Surface totale du patrimoine

TOF³

96 %

Locaux vacants :

2,4 % En recherche de locataire

1,6 % En négociations avancées



WALT⁴

6,8 ans

Activités locatives⁵ du trimestre



4

Nouveaux baux



94 %

Taux de recouvrement⁶



1116 m²

De surfaces louées

Bureaux

Nantes Bellamy 535 m²

Commerce

Reims Laon 151 m²

Santé

Villeneuve la Garenne 220 m²

Villeneuve la Garenne 210 m²

C'est quoi le bail ?

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

Notre actif nantais, dédié aux soins de santé accueille désormais le groupe ELSAN, leader de l'hospitalisation privée ayant pour ambition de déployer un modèle efficient et innovant du soin.

Acteur de référence de l'offre de soins dans toutes les régions de France, ELSAN est présent dans l'ensemble des métiers de l'hospitalisation avec 28 000 collaborateurs, 7500 médecins exerçant au sein des 217 établissements et centres du groupe et soignant plus de 5 millions de patients par an.

Cette implantation stratégique renforce l'attractivité de notre maison de santé et illustre parfaitement l'adéquation aux besoins du secteur médical.

Source : photo libre de droit.



Focus sur terme technique ?

Taux de recouvrement : Indicateur mesurant la part des loyers effectivement encaissés sur une période donnée, rapportée au montant total des loyers facturés.

Source : Norma Capital au 31/03/2026.

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.

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

⁵Du 01/01/2026 au 31/03/2026. 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 55 biens en France & en Europe. Bien les biens !



Source : Norma Capital au 31/03/2026.

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

22 % Bureaux

23 % Commerce

1 % Logistique/
locaux d'activités

Répartition sectorielle²

66 % Santé/Social

17 % Bien-être

10 % Éducation

6 % Environnement

1 % Autre

Répartition géographique

Valeur vénale

Surface m²

Auvergne-Rhône-Alpes	12 %	11 %
Bretagne	6 %	9 %
Grand Est	4 %	4 %
Hauts-de-France	3 %	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	26 %	35 %

Valeur & valeurs

Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



68/100¹

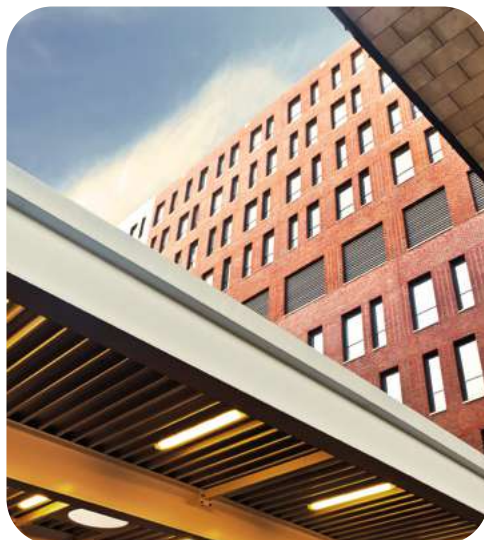
+ 9 points

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



En fin d'année 2025, la Commission européenne a proposé d'introduire de nouvelles exigences dont une nouvelle classification des produits financiers qui viserait à renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité par les acteurs financiers :

- Article 7 : placements avec des objectifs liés à la transition ;
- Article 8 : autres produits financiers intégrant le développement durable dans leur stratégie ;
- Article 9 : placements avec des objectifs liés au développement durable.

À date, et jusqu'à l'entrée en vigueur de la réforme du Règlement SFDR, NCap Éducation Santé est classée dans la catégorie « article 8 ».

Les caractéristiques environnementales et sociales considérées par NCap Éducation Santé et les indicateurs extra-financiers clés de 2025 font l'objet d'une annexe appelée « Annexe IV SFDR », disponible à la fin du rapport annuel de NCap Éducation Santé, disponible sur le site internet de Norma Capital.

Vie sociale

Lors de l'assemblée générale mixte qui s'est tenue, le 21 avril 2026 sur première convocation, et le 28 avril 2026 sur deuxième convocation, les associés ont approuvé, dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025, et dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire, diverses modifications statutaires.

¹Note globale 2025 des actifs de la SCPI NCap Éducation Santé, établie au prorata de leurs valeurs vénales 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 liés 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

Engagé depuis 2020 dans la labellisation ISR, NCap Éducation Santé poursuit cette année ses ambitions environnementales, sociales et de gouvernance vers un deuxième renouvellement du label.

Nous sommes pleinement mobilisés pour valoriser l'impact des actions ESG sur les bâtiments et en concertation avec les locataires, porteurs d'activités d'utilité sociale.

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 Éducation 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

