NCap Education Santé

RAPPORT ANNUEL 2025

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable



Norma Capital
Bien placé pour investir

Siège social : 18-20, place de la Madeleine– 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 841 434 640
Visa AMF n°18-29 en date du 6 novembre 2018 (la « Société »)

NCap Education Santé

Les informations contenues dans ce rapport sont destinées uniquement aux associés de la Société. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Source : Norma Capital - Source : Norma Capital - Villeneuve-la-Garenne.

SOMMAIRE

Lettre aux associés 4

01. Présentation 5

Évolution du marché immobilier et de son environnement en France 6

Évolution du marché immobilier et de son environnement en Espagne 10

Objectif de gestion 11

Organes de gestion et de contrôle 12

Chiffres clés au 31 décembre 2025 13

Composition du patrimoine au 31/12/2025 14

02. Rapport de Finance Responsable 16

Actualités Finance Responsable 17

Point réglementaire Immobilier durable 17

Engagements ISR 18

Résultats clés 18

03. Rapport de gestion 20

Informations générales 21

Chiffres significatifs 24

Évolution du capital et marchés des parts 24

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2025 25

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 26

Gestion du patrimoine 26

Situation locative immeuble par immeuble (surface louée) 26

Résultats financiers 28

Valeurs de la SCPI 29

Informations complémentaires 30

Profil de risques 30

Organisation du Conseil de Surveillance 31

Profil de liquidité 31

Effet de levier 31

Expert immobilier 31

04. Rapport du Conseil de Surveillance 32

05. Comptes annuels 34

État du patrimoine au 31 décembre 2025 35

Tableau de variation des capitaux propres (en euros) 37

État des engagements (en euros) 38

Compte de résultat de l'exercice (en euros) 39

Annexes financières 40

06. Rapports du Commissaire aux Comptes 45

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels 46

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées 48

07. Ordre du jour et projet de résolutions 49

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte 50

Projet de résolutions 50

08. Annexe SFDR IV - Caractéristiques environnementales et / ou sociales 53

Lettre aux associés

L'heure du bilan est venue pour NCap Éducation Santé.
Avant toute chose, prenons le temps d'évoquer le contexte politique et économique actuel, en France et en Europe. Un moment de recul s'impose.

En France d'abord, l'année 2025 a été éprouvante pour les entreprises et l'économie au sens large. La France traverse, comme de nombreux autres pays, une période troublée politiquement. L'absence de visibilité et l'instabilité ambiante créent des conditions difficiles et défavorables aux projections long terme. Le monde de l'épargne est concerné, et tout particulièrement l'épargne immobilière.

En Europe, la situation est contrastée selon les pays. L'Espagne se distingue par de solides performances économiques avec une croissance de 3,2 % en 2024, nettement supérieure à la moyenne européenne *(source : Banque mondiale)*. Le Royaume-Uni engage une redéfinition de sa politique économique axée sur la relance et les investissements en infrastructures, ouvrant des opportunités d'acquisitions. En Allemagne, la politique générale s'accompagne d'un assouplissement budgétaire et d'investissements dans les infrastructures. Malgré une contraction du PIB en 2024, l'Allemagne demeure la première économie européenne et affiche des perspectives de croissance positives à moyen terme *(source : « Economic forecast for Germany », Commission européenne)*.

Avec l'Europe, nous avons donné une nouvelle dimension à NCap Éducation Santé. Parce que l'engagement n'a pas de frontière et que nous nous démarquons depuis 2018 dans l'acquisition d'actifs dans la santé et l'éducation, il était normal que nous allions chercher pour votre épargne du sens hors de nos frontières hexagonales. Cette politique d'acquisitions basée sur des choix sectoriels très clairs, investissant des domaines incontournables de la vie quotidienne et qui sont universels, fait aussi sens chez nos voisins européens. D'abord en Espagne, ensuite au Royaume-Uni et cette année en Allemagne. Avec plus de 114 millions d'euros de capitalisation en 2025 et une diversification géographique qui s'accélère, NCap Éducation Santé se positionne réellement comme **la SCPI engagée**, plus accessible (ticket d'entrée à 1 010 €, soit 5 parts à 202 €) et qui cherche à diversifier le risque.

En France comme en Europe en effet, nous n'avons aucun effet de levier pour la première SCPI labellisée ISR du marché. Être à l'avant-garde ne signifie rien en tant que tel, si cela ne vise pas in fine la stabilité de votre épargne. Néanmoins, nous espérons avec ce fonds et avec vous faire la différence, en cherchant toujours l'exemplarité et l'impact vertueux dans nos actions. C'est ainsi que nous avions imaginé NCap Éducation Santé, et ainsi que nous allons continuer de nous engager dans les années à venir. 2025 marque un léger repli de la distribution, lié à la durée des négociations pour l'acquisition d'un actif important et de grande qualité à Düsseldorf, en Allemagne. Une acquisition initialement prévue en 2025 est ainsi reportée à 2026, ce qui a eu pour effet d'impacter la distribution 2025. Les perspectives pour 2026 demeurent positives.

2025 a été une année charnière, avec le lancement d'une nouvelle identité visuelle et de nouveaux dispositifs qui facilitent la vie de votre épargne et de votre vie dans l'épargne. En effet, parce que la satisfaction des associés et des partenaires est au cœur de nos préoccupations, nous avons mis en place cette année les versements programmés et les réinvestissements des dividendes pour répondre à une demande croissante. Le site internet de Norma Capital ainsi que l'extranet ont été intégralement refaits, plus ergonomiques, plus simples, plus intuitifs. Et en 2026 nous poursuivons dans cette démarche facilitatrice, en mettant en place la mensualisation des dividendes, car la SCPI c'est aussi la possibilité de bénéficier de revenus réguliers, de réconcilier présent et futur en construisant un patrimoine solide sur le long terme. Avec NCap Éducation Santé, vous bâtissez un avenir solide pour votre épargne, diversifiée et essentielle à l'échelle européenne.

Faiz Hebbadj

Récompenses & Distinctions

La Rencontre occur Paris

Victoires de la Pierre-Papier 2025 — NCAP EDUCATION SANTÉ

Victoires de la Pierre-Papier 2024 — FAIR INVEST

Top d'or 2023 SCPI Relation associés Communication — décerné à Norma Capital

Top SCPI 2025 Prix de la rédaction — NCap Education Santé — TSMF

Top SCPI 2024 Prix de la rédaction — NCap Education Santé — TSMF

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.

01.
Présentation



Source : Norma Capital - Limonest.

Évolution du marché immobilier et de son environnement en France

Nous vous présentons ci-dessous des extraits de l'étude de marché réalisée par l'expert Cushman & Wakefield réalisée sur la base des chiffres du troisième trimestre 2025, les études du quatrième trimestre 2025 n'étant pas disponibles à la date d'établissement et de validation du présent rapport.

Contexte économique

En dépit d'un climat morose, la croissance résiste.

Après un début d'année atone, la croissance a redémarré mieux que prévu avec 2 trimestres consécutifs à +0,3 %, grâce à l'accélération de l'activité dans l'industrie et le tourisme.

En tenant compte de l'accord US/UE sur les droits de douane, la croissance française resterait faible mais positive en 2025 (+0,8 % selon l'INSEE et +0,7 % selon la Banque de France). Néanmoins, en raison d'un contexte national d'instabilité exponentielle et de conditions internationales moins favorables (euro fort, hausse des prix du pétrole, demande externe en baisse), la Banque de France a revu à la baisse ses prévisions de croissance pour les 2 années à venir (+0,9 % et +1,1 %).

En fort recul au début de l'année, l'inflation est repartie en septembre (+1,3 %) et devrait se situer aux alentours de 1,0 % en moyenne fin 2025. Elle devrait remonter légèrement à partir de 2026 tout en restant l'une des plus faibles de la zone euro (<2 %). L'inflation sous-jacente reflue plus lentement et devrait atterrir à +1,3 % en moyenne en fin d'année.

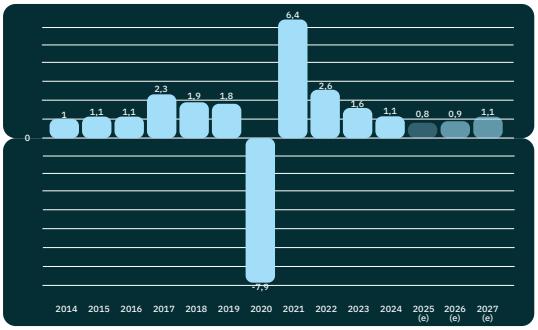
Alimenté en 2024 par la hausse des salaires et le recul de l'inflation, le pouvoir d'achat devrait augmenter plus modérément (+0,8 % vs +2,5 % en 2024) et soutenir progressivement la reprise de la consommation des ménages à partir de 2026.

D'ici-là, la consommation reste modérée au 3ème trimestre (+0,3 %) dans un contexte de crise de confiance des ménages avec un indice à fin septembre au plus bas depuis 2 ans (87). À ce titre le taux d'épargne culmine à 18,6 % au 3ème trimestre, porté par l'incertitude économique et un accès au crédit de plus en plus restreint. Les chefs d'entreprise sont aussi dans l'expectative de signaux de redémarrage, en témoigne l'indice de climat des affaires qui stagne depuis un an autour de 96.

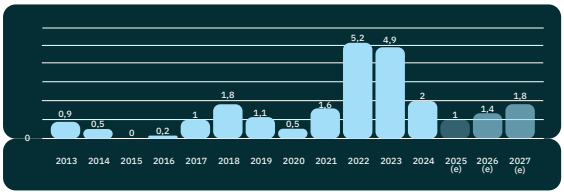
La problématique liée au déficit (5,4 % du PIB estimé pour 2025) et à la dette (plus de 116 % du PIB) n'a toujours pas trouvé de solution, alors que le budget 2026 est encore loin d'être validé. À cette incertitude et le manque de visibilité politique, s'ajoute la dégradation de la note française par Fitch à A+, un signal supplémentaire qui pourrait contribuer à freiner la consommation et l'investissement et créer un effet « domino » auprès des autres agences de notation.

Le chômage redevient un sujet de préoccupation pour la population alors même que le marché du travail semble résister aux intempéries, malgré un volume de défaillances d'entreprises encore élevé. Avec la réforme des retraites et la hausse du nombre d'actifs, le taux de chômage resterait proche de son niveau actuel à 7,6 % fin 2025.

Croissance annuelle du PIB France (%)



Évolution du taux d'inflation France (%)



Un marché hexagonal en zone de turbulences

Alors que l'économie européenne montre des signes de résilience, la BCE a choisi de maintenir inchangés ses taux directeurs au 3ème trimestre à 2,15 % pour les refinancements, après une série de 8 baisses depuis 2023.

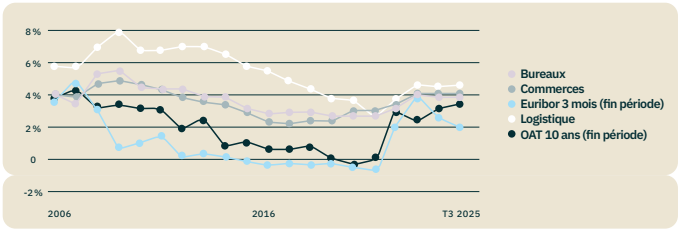
Bien que déséquilibré, l'accord commercial conclu avec les États-Unis a permis de dissiper une partie de l'incertitude liée aux droits de douane. De plus, l'inflation dans la zone euro a légèrement dépassé les anticipations, atteignant 2,1 % en août contre 2,0 % en juillet et les prévisions de croissance pour 2025 ont été revues à la hausse, passant de 0,8 % à 1,2 %. Cette dynamique économique plus robuste qu'attendu plaide pour le maintien d'une politique monétaire stricte dans l'immédiat.

L'incertitude demeure cependant quant à la fin réelle du cycle de baisse des taux directeurs initié par l'institution européenne. Une nouvelle réduction n'est pas à écarter à partir de l'été 2026, à moins d'un choc inattendu d'ici là. En effet, les répercussions des droits de douane sur l'économie demeurent incertaines et pourraient émerger de manière graduelle dans les mois à venir, et inciter la BCE à relancer plus rapidement que prévu son cycle d'assouplissement monétaire.

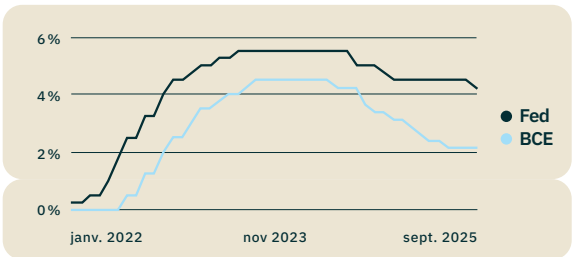
Pour la première fois depuis 2024, la Réserve fédérale américaine a abaissé d'1/4 de point son taux directeur en septembre à 4,25 %. Cette décision était attendue par les marchés et vise à relancer l'emploi en perte de vitesse, le taux de chômage ayant atteint son plus haut niveau depuis l'automne 2021. La Fed laisse entrevoir la possibilité de nouvelles baisses d'ici la fin de l'année sous la pression continue du gouvernement et du président. L'imprévisibilité des mesures américaines pourrait aussi contraindre la BCE à ajuster sa politique monétaire en conséquence, au risque de pénaliser la compétitivité des exportations européennes et de peser sur la croissance.

La dégradation de la note de la France par Fitch avait été anticipée par les marchés et n'a pas bouleversé significativement le taux des emprunts d'Etat français. En hausse de près de 350 pdb depuis 2022, l'OAT français tutoie néanmoins les taux italiens, une tendance qui pourrait devenir préoccupante si elle s'avérait pérenne, d'autant que le *spread* avec l'Allemagne fluctue dans sa fourchette haute (65/85 pts) depuis plus d'un an.

Environnement financier et rendements immobiliers prime (en %)



Évolution mensuelle des taux directeurs (refinancement)



Source : Étude Cushman du 27 janvier 2026

Le marché de l'investissement au 3T 2025

Quels constats pour le marché des capitaux au troisième trimestre de l'année ?

Des volumes en hausse par rapport à la même période en 2024

Au terme des trois premiers trimestres de l'année, les volumes atteignent 8,9 Mds€, en hausse de 7,2 % par rapport à l'an dernier. Après deux années de clôtures en contraction par rapport à sa moyenne décennale, le marché français de l'investissement en immobilier banalisé affiche pour le moment une reprise mesurée mais réelle. Une partie des grandes classes d'actifs contribuent à cette amélioration : +34 % pour les bureaux, +9 % pour le retail (qui repose principalement sur la transaction Kering de 837 M€ du début d'année), mais un recul constaté sur la logistique avec une baisse de 13 % des volumes. Les investisseurs, en quête de visibilité, privilégient les marchés avec le plus de profondeur et par voie de conséquence Paris Centre (QCA et Centre Ouest). Les capitaux core retrouvent progressivement leur place aux côtés des stratégies value-add.

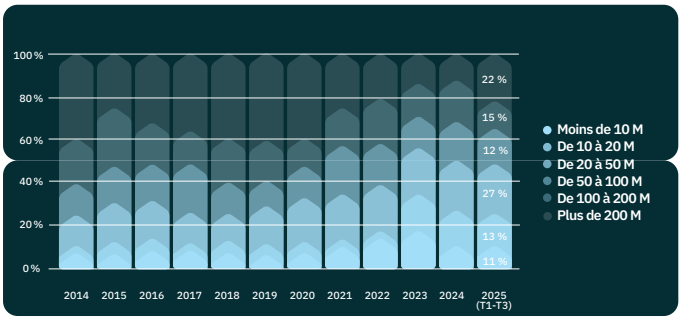
La volatilité de l'OAT ne déstabilise pas les investisseurs

La hausse de l'OAT à 10 ans, fluctuant autour de 3,5 %, continue de peser sur le coût du capital, mais son impact sur le marché reste pour le moment contenu. Les investisseurs ont intégré cette nouvelle référence et s'adaptent à un environnement de taux durablement plus élevés. La fin du cycle de resserrement monétaire de la BCE réduit le risque de déstabilisation, tandis que les mécanismes d'allocation d'actifs jouent un rôle de stabilisateur. Les grands investisseurs institutionnels et les fonds d'assurances maintiennent leur exposition, considérant l'immobilier comme une valeur refuge. Le risque se situe moins dans le niveau absolu des taux que dans leur volatilité, susceptible de retarder certaines décisions d'arbitrage ou de financement. Toutefois, la prime de risque immobilière demeure historiquement favorable, préservant l'attractivité du marché français face aux autres classes d'actifs réelles.

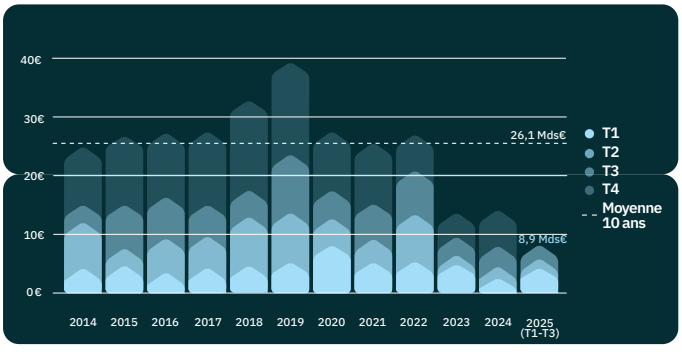
Un atterrissage conditionné par la stabilisation du climat politique

Les perspectives pour le dernier trimestre de l'année demeurent prudentes mais optimistes. Plusieurs opérations majeures en cours notamment sur les bureaux prime parisiens et la logistique devraient soutenir les volumes d'ici la fin de l'année. Néanmoins, à la suite des revirements politiques du mois de septembre, on constate un mouvement d'attentisme de la part des fonds de private equity et d'investissement institutionnels. Ces derniers sont soucieux de la situation économique mondiale, notamment en matière de perspectives de croissance et du récent « shutdown » des États-Unis.

Volumes investis par tranches de montant, en %



Volumes France investis par trimestre, en Mds€



Source : Étude Cushman du 27 janvier 2026

Le marché des bureaux au 3T 2025

Évolution des stratégies des investisseurs en bureaux

Un climat de reprise sous la coupole des deals value add

Le marché des bureaux retrouve une dynamique positive après deux années d'ajustement. Avec 4,0 Mds€ investis au cours des trois premiers trimestres de 2025, contre 2,9 Mds€ un an plus tôt, le 3ème trimestre de 2025 totalise quant à lui 1,5 Md€. Les volumes progressent de 34 % sur les trois premiers trimestres par rapport à l'année précédente, confirmant un véritable redémarrage d'une classe d'actif en net ralentissement depuis quelques années. Cette reprise est alimentée d'une part par les stratégies value add, qui représentent 44 % des volumes engagés contre 23 % l'année dernière, et d'autre part par un léger retour des capitaux core à hauteur de 39 % des volumes, qui incite les fonds à renforcer leur exposition à l'immobilier.

De plus en plus d'opérations d'envergure

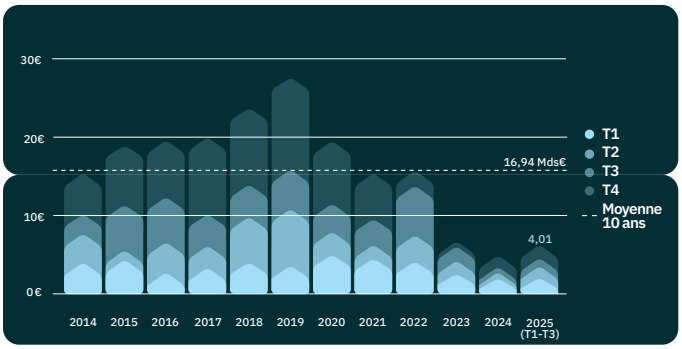
La première partie de l'année a été marquée par le retour des transactions de plus de 100 M€, signe d'une meilleure liquidité des actifs, d'opportunités réelles sur le marché attirant de grands acteurs absents depuis quelques années de la place parisienne (notamment Blackstone sur l'actif Paris Trocadéro). Ces volumes représentent 1,5 Md€ sur les opérations, soit 37 % des volumes contre 27 % sur toute l'année 2024. D'autres opérations telles que Solstys (Paris QCA), la tour Trinity (La Défense) ou le Highlight (Péri-Défense) illustrent ce momentum pour saisir des opportunités sur le marché parisien.

Centralisation forte des transactions

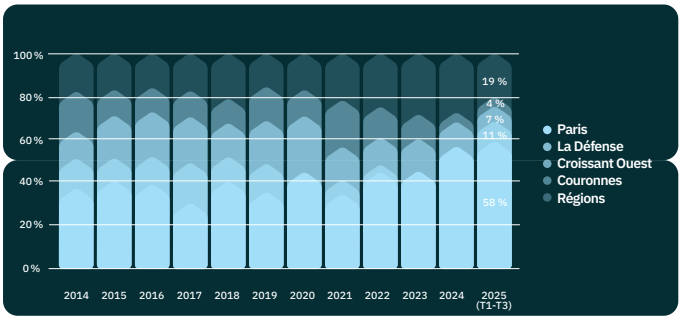
Si la reprise est tangible, elle demeure sélective. Paris intra-muros concentre toujours l'essentiel des flux de capitaux (58 % des volumes soit 2,3 Mds€), grâce à la profondeur de son marché et à la solidité de ses locataires. Toutefois, la correction des prix ouvre à nouveau des perspectives dans les premières et deuxièmes couronnes, où les spreads de rendement se sont élargis. Quelques signaux positifs émergent ainsi sur des opérations emblématiques en périphérie francilienne (comme Highlight). Cette centralisation reste néanmoins structurelle, reflet de la polarisation entre un stock obsolète et un produit prime rare, ce dernier continuant de capter la majorité des capitaux.

La stabilisation des taux directeurs et le retour des investisseurs étrangers (29 % au T3 2025 vs 22 % sur 2024) devraient consolider ce mouvement dans les prochains trimestres. Si le contexte politique peut encore peser sur la confiance, la résilience du marché parisien et la profondeur de la demande institutionnelle plaident pour une véritable phase de normalisation à l'horizon 2026, portée par le retour du capital core et une rotation plus active des portefeuilles.

Volumes bureaux investis par trimestre, en Mds €



Volumes bureaux investis par localisation, en %



Source : Étude Cushman du 27 janvier 2026

Le marché des commerces au 3T 2025

Le marché cherche son nouveau point d'ancrage

Des investisseurs toujours prêts à déployer leurs liquidités

L'activité en retail reste modérée mais montre des signes de reprise, avec un volume trimestriel de 547 M€, en hausse de 22 % par rapport au T2 2025 et de 9 % sur un an. Ce volume, réparti sur 117 transactions, reflète une dynamique toujours portée par des opérations de taille limitée, tandis que les grandes transactions demeurent rares. Toutefois, l'émergence de quelques deals supérieurs à 50 M€, dont deux au-delà de 100 M€, témoigne d'un regain de confiance très sélectif sur les emplacements prime. La classe du high street, longtemps atone, affiche une nette embellie (+95 %), portée notamment par une opération emblématique menée par Kering du premier trimestre et de deux autres transactions de plus de 100 millions d'euros au T3 (rue de Rivoli et rue Saint-Honoré).

Des taux stabilisés mais une offre toujours insuffisante

Après une période de 2 années de stabilité sur les taux de rendement prime, l'arrivée de nouveaux produits sur le secteur du High Street pourrait changer la donne à moyen terme et permettre au marché d'amorcer de nouveaux mouvements.

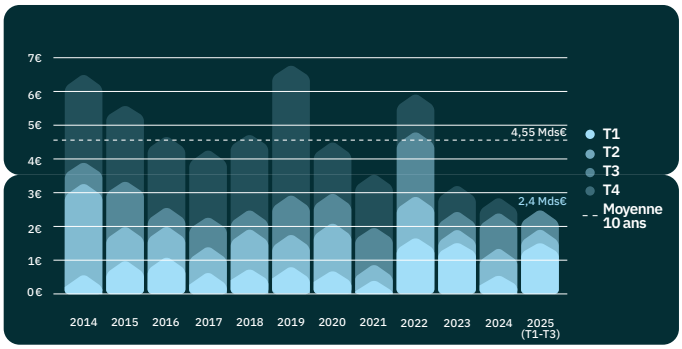
Sur les retail parks, la rareté des actifs prime bloque le déploiement des capitaux core, alors que les centres commerciaux demeurent le terrain d'investisseurs au profil opportuniste. L'absence d'offres attractives, conjuguée à un environnement européen plus compétitif, notamment en Espagne où les taux offrent un spread plus favorable, maintient le marché français dans une position d'attente.

Une polarisation croissante des volumes et des acteurs

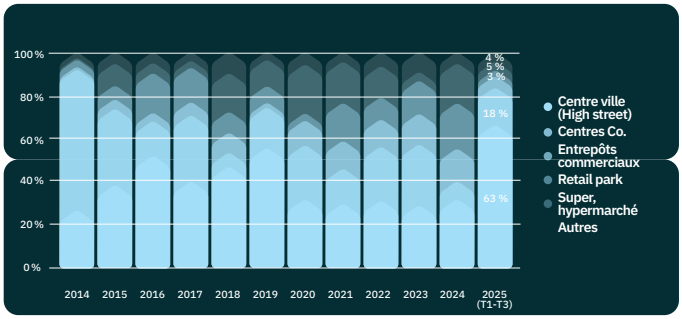
Le marché se segmente de plus en plus nettement selon la taille des opérations. Plus de 60 % des volumes concernent des transactions supérieures à 100 M€, pour un total d'environ 1,4 Md€. À l'inverse, la tranche intermédiaire (20–100 M€), historiquement la plus liquide, s'effondre avec seulement 14 deals recensés contre une moyenne décennale de 36 (soit 505 M€ en 2025). Les investisseurs core se concentrent sur les opérations de grande taille, tandis que les investisseurs privés et institutionnels privilégient les petits tickets inférieurs à 20 M€.

Dans ce contexte de marché fragmenté, la qualité des actifs demeure le principal vecteur de liquidité. Les produits attendus sur le retail parks, peinent encore à répondre à cette exigence. À court terme, la relance du marché dépendra donc moins d'un regain de capitaux que de l'apparition d'une offre adaptée aux standards. La hiérarchie des taux et la sélectivité des investisseurs devraient ainsi continuer à structurer l'activité dans les prochains trimestres.

Volumes commerces investis par trimestre, en Mds €



Volumes commerces investis par typologie d'actifs, en %



Source : Étude Cushman du 27 janvier 2026

Le marché de la santé

L'immobilier de santé englobe l'ensemble des biens immobiliers et infrastructures dédiés aux services de santé et aux soins médicaux, tels que les hôpitaux, cliniques, cabinets médicaux, laboratoires, centres de recherche médicale, maisons de retraite, EHPAD et établissements de soins de longue durée et résidences services pour seniors.

En 2022, le secteur de l'immobilier de santé a connu une croissance significative. La pandémie de COVID-19 a mis en lumière les besoins urgents en matière de santé, notamment en ce qui concerne les infrastructures et les équipements. Près d'1,4 milliard d'euros ont été investis en immobilier de santé en France en 2022, un volume relativement stable d'une année sur l'autre (+2 %) et nettement supérieur à la moyenne décennale (+50 %) Il est également important de noter que les SCPI et OPCI ont représenté la majeure partie de l'activité, avec 90 % des fonds investis par ces véhicules de placement immobilier. Cette croissance est accompagnée par une concentration des acteurs dont les propriétaires, mais également les exploitants et gestionnaires de plus en plus nombreux. Ces derniers pratiquent une stratégie asset light permettant aux exploitants de céder leurs murs et devenir locataire dans le cadre d'un bail commercial. Ces exploitants récupèrent ainsi des liquidités pour développer leur stratégie opérationnelle et se concentrer sur leur coeur de métier. Pour mener à bien leurs opérations, ils ont besoin de trouver des investisseurs en capacité d'investir dans leurs murs.

Jusqu'ici, le marché des résidences services seniors s'appuyait sur la seule pertinence de la réponse apportée à un besoin de sécurité et de lien social des personnes âgées en quête de préservation de leur autonomie. Depuis 2021-2022, il commence à bénéficier davantage de la croissance massive de la population coeur de cible de l'offre. L'âge moyen d'entrée en résidences services seniors étant de 80 ans, les effets de la croissance vont continuer à se faire sentir bien après 2031. Et cette population nombreuse se veut plus compatible avec les divers concepts de RSS tant elle est davantage sensibilisée au « bien vieillir » : appétences a priori supérieures pour les services, la mobilité ou encore la prévention de la perte d'autonomie, etc.

Le volume d'investissement cumulé à la fin du troisième trimestre 2025 en immobilier de santé en France s'élève à 280 millions d'euros, soit une hausse de 36 % par rapport à la même période d'observation en 2024. Environ 60 % de ce volume concerne des transactions de maisons de retraite (soit 170 millions d'euros).

Malgré le ralentissement global du marché, plusieurs transactions ont été conclues durant l'été 2025, dont une opération significative portant sur un portefeuille d'EHPAD en sale and lease back.

Bien que la tendance depuis le début de l'année soit orientée vers une stabilisation des taux de rendement, certaines transactions ont atteint des niveaux de taux historiquement bas, inédits depuis 2022.

Les maisons de retraite représentent un pilier essentiel des infrastructures sociales, suscitant un intérêt croissant de la part des investisseurs. La dynamique démographique renforce la demande en établissements de soins et d'hébergement, offrant aux investisseurs des opportunités de revenus pérennes et résilientes, y compris en période de crise.

Après une phase marquée par une forte pression sur les marges liée à l'inflation des coûts, les opérateurs bénéficient désormais d'une plus grande stabilité opérationnelle, soutenue par un retour à des niveaux d'occupation normalisés.

Dans ce contexte, les investisseurs immobiliers adoptent une approche plus sélective, en portant une attention accrue à la performance opérationnelle des actifs et à la soutenabilité des loyers du point de vue des exploitants.

Par ailleurs, l'arrivée de nouveaux acteurs contribue à redessiner le paysage de l'immobilier de santé en France, tout en dynamisant le marché des transactions au sein de cette classe d'actifs alternatifs.



Source : Photo libre de droit.

Évolution du marché immobilier et de son environnement en Espagne

Vous trouverez ci-dessous une sélection d'extraits de l'étude de marché espagnol réalisée par l'expert Cushman & Wakefield réalisée sur la base des chiffres du troisième trimestre 2025, les études du quatrième trimestre 2025 n'étant pas disponibles à la date d'établissement et de validation du présent rapport.

Contexte économique

L'économie espagnole a maintenu une dynamique positive au premier trimestre 2025, avec une croissance du PIB de 0,6 % en glissement trimestriel, conforme aux prévisions des analystes. L'activité économique s'est légèrement accélérée au deuxième trimestre, avec une croissance de 0,8 %, et les données avancées du troisième trimestre indiquent une hausse de 0,6 %. Cela traduit la poursuite d'un cycle d'expansion, même si des signes de modération apparaissent. Selon les dernières estimations de la Banque d'Espagne et d'autres organismes, les prévisions de croissance se situent désormais entre 2,8 % et 3,0 % pour l'ensemble de l'année. Cette accélération du rythme de l'économie pourrait avoir un impact positif sur les dépenses des ménages.

Les ventes au détail ont été modérées au troisième trimestre 2025. D'après les données provisoires de l'INE, la croissance en glissement annuel s'est établie à 1,7 % en juillet, 1,9 % en août et est restée autour de 2,0 % en septembre. Bien que la consommation domestique continue de montrer des signes de reprise, des facteurs tels qu'une inflation sous-jacente durablement élevée, la hausse des prix des matières premières et les incertitudes mondiales continuent de limiter la progression.

Le taux d'épargne des ménages poursuit sa hausse et dépasse 12,4 %, ce qui permet d'accroître l'investissement dans les loisirs et le commerce. Ce phénomène a soutenu une croissance durable des ventes au détail, soulignant la résilience du secteur malgré le contexte économique.

Avec 53 millions de visiteurs internationaux entre janvier et septembre 2025, soit +5 % par rapport à la même période de l'année précédente, le tourisme s'est imposé comme un pilier essentiel. Cette croissance, portée par des touristes provenant de marchés stratégiques tels que les États-Unis, le Royaume-Uni et la France, a bénéficié à la fois aux principaux centres commerciaux et aux zones commerciales les plus importantes en Espagne.

Dans l'ensemble, le commerce de détail espagnol continue de démontrer sa solidité et sa résilience, soutenu par le redressement du tourisme et une reprise modérée mais durable de la consommation domestique.

Marché de l'occupation - Centres commerciaux et parcs commerciaux

Les ventes des centres commerciaux en septembre 2025 ont augmenté de 2,2 % par rapport au même mois de l'année précédente, confirmant une tendance à la consolidation de la demande.

La fréquentation a progressé de 4,9 % par rapport à septembre 2024, indiquant une hausse significative du trafic visiteurs.

Depuis le début de l'année, les ventes montrent une amélioration nette, consolidée par la forte performance de mai et une croissance soutenue les mois suivants. Avec une croissance de +3,7, le secteur le plus performant à ce stade est celui de l'alimentation et des boissons. Dans l'expérience visiteur, les secteurs F&B et loisirs (+2,7 %) se complètent, avec des cinémas (+2,2 %) et des salles de sport (+4,4 %) affichant les meilleurs résultats. Malgré un mois de septembre plus neutre, la tendance agrégée sur l'année reste positive dans tous les secteurs, notamment la mode (+2,5 %), qui continue de bien se comporter, et l'électronique (+2,2 %).

Marché de l'occupation – rues commerçantes

Malgré la rareté des locaux en emplacements « prime » en ville, l'activité locative sur les artères commerçantes est restée positive sur les neuf premiers mois de 2025.

Le taux de vacance à la fin du troisième trimestre s'établissait à 3,3 %, soit 10 points de base de moins qu'en juin 2024 (3,4 %).

L'activité est demeurée soutenue et conforme aux moyennes trimestrielles des cinq dernières années. Environ 21 baux ont été signés en zones prime et « super prime » à Madrid et Barcelone durant le trimestre, portant le total cumulé jusqu'à septembre à 61.

Le secteur de la mode a représenté 45 % de l'absorption (prise à bail) de locaux sur les principales artères commerçantes des deux villes entre 2018 et le T3 2025.
Concernant la taille des locaux, environ 76 % des transactions du troisième trimestre ont porté sur des surfaces de moins de 300 m².

Les loyers prime ont augmenté de 8 % par rapport à la même période de 2024 et de 4 % par rapport à la période prépandémique, avec des niveaux actuels de 275 € / m² / mois à Madrid et 285 € / m² / mois à Barcelone.

Combinée à une reprise économique atone, la baisse des taux de vacance à Madrid et Barcelone exerce une pression haussière sur les loyers, lesquels devraient retrouver, dans certaines zones / artères, leurs niveaux d'avant pandémie au cours de 2025.

Investissement

Le marché retail espagnol continue de montrer des signes de reprise solide et de stabilité, porté par la croissance économique, la hausse des investissements et une demande active. Il s'agit ainsi d'un secteur attractif pour les investisseurs, les opérateurs et les locataires, dans un environnement en constante évolution.

L'investissement dans le secteur du commerce de détail sur les neuf premiers mois de 2025 a atteint 1,865 Md €, soit une hausse de 25 % par rapport à la même période de l'année précédente.

En 2024, les centres commerciaux et les parcs commerciaux représentaient 60 % de l'investissement retail total. Cette proportion est passée à 70 % à ce jour, reflétant un intérêt croissant pour cette classe d'actifs.

Cette progression s'inscrit également dans une tendance générale de reprise du secteur, avec des hausses annuelles dépassant 30 % dans des segments clés tels que les centres commerciaux.

À la suite d'un ajustement annuel de 40 points de base pour les centres commerciaux et de 15 points de base pour les parcs commerciaux, les taux de rendement prime des deux segments sont restés stables à 6,35 %. Le segment High Street a, quant à lui, enregistré une baisse du rendement prime à 3,60 %, soit un recul de 40 points de base par rapport à septembre 2024.

Depuis le début du cycle de baisse des taux d'intérêt en septembre 2024 et la stabilisation qui a suivi sur les rendements, de nouvelles compressions légères ont commencé à être observées, suggérant une tendance potentiellement similaire sur le reste de l'année.

Enfin, le rôle croissant des investisseurs privés dans les transactions portant sur des centres commerciaux est notable, porté par leur capacité à s'adapter au contexte financier actuel.

Objectif de gestion

Patrimoine et politique d'investissement

La Société est une SCPI de type « diversifié ». Les investissements immobiliers seront des actifs immobiliers affectés à des usages diversifiés en France, en zone Euro et hors zone Euro.

La SCPI a pour vocation d'être investie principalement en immobilier tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activité) sans s'interdire une possible diversification dans l'immobilier résidentiel ou de résidences services.

Les immeubles seront acquis construits et achevés avec des locataires en place ou non, ou éventuellement en état futur d'achèvement. Les acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI, sont aussi possibles.

Il est recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires. Il sera privilégié des acquisitions de biens loués en diversifiant le risque locatif.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Conformément à l'article 7 du règlement (EU) 2020/852 (« Taxonomie »), la SCPI NCap Éducation Santé ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de la Taxonomie européenne. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent donc pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Elle prend en compte toutefois des critères ESG propres à la SCPI. La SCPI NCap Éducation Santé prend systématiquement en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa politique d'investissement et engage une démarche d'amélioration de ces critères dans sa gestion des actifs.

La SCPI NCap Éducation Santé a ainsi pour objectif d'améliorer l'ensemble des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de son portefeuille, en améliorant la note ESG de chacun de ses actifs au cours de leur gestion.

La totalité des actifs dans lesquels elle investit fait l'objet d'une évaluation ESG préalablement à l'acquisition, et chaque actif dispose, pour chaque cycle de 3 ans, d'une note ESG initiale, d'une note « à date » et d'une note cible. Il est également établi un plan d'amélioration ESG permettant de faire progresser l'actif de sa note initiale à sa note cible. La note « à date » permet de suivre l'avancement de ce plan d'action. Cette approche de type best in progress est fondée sur 27 critères ESG, répartis en trois catégories (7 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 10 critères sociaux tels que notamment l'utilité sociale ou la proximité des transports en commun, et 10 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI NCap Éducation Santé disponible auprès de la Société de Gestion et sur son site internet : www.normacapital.fr.

Cette démarche ESG a été labellisée ISR en 2020, et renouvelée par l'organisme certificateur en 2023.

La SCPI NCap Éducation Santé met au cœur de ses préoccupations patrimoniales l'usage des locaux qu'elle acquiert et gère.

Ainsi les activités suivantes sont exclues du champ patrimonial :

- activités directement liées à la pétrochimie ;
- activités directement liées à l'exploitation de matières fossiles ;
- activités liées au commerce du tabac et de l'alcool ;
- activités liées à la spéculation financière ;
- activités liées aux jeux de hasard ;
- activités en lien avec un impact direct sur la dégradation des forêts et espaces verts ;
- activités en lien direct avec l'exploitation animale pour leurs matières premières.

En revanche elle favorise les activités suivantes :

- activités en lien avec le réseau associatif à but de promotion de la cohésion sociale ;
- activités en lien avec l'insertion à l'emploi ;
- activités en lien avec la promotion d'énergies renouvelables ;
- activités d'entraide sociale ;
- activités liées à la santé, au bien-être et à la petite enfance ;
- activités liées à l'éducation.

La Société de gestion évite de placer sa trésorerie sur des valeurs financières produisant des intérêts.

La SCPI n'a pas recours à l'endettement dans le cadre de ses investissements.

Les données et résultats ESG de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la SCPI NCap Éducation Santé seront disponibles dans le Rapport ISR, qui sera publié sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés (qui seront uniquement issus des loyers) mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

Organes de gestion et de contrôle

SCPI NCap Éducation Santé

La SCPI NCap Éducation Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable créée le 13 juillet 2018 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 434 640. Le visa AMF a été obtenu le 6 novembre 2018 sous le numéro SCPI n°18-29. Son siège social est situé au 18 - 20 Place de la Madeleine, à Paris (75008).

Conseil de Surveillance

Membres
- Madame Amal ABOULKHOUATEM, Présidente du Conseil de Surveillance ;
- La société AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC, Vice-Président du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Arnold AUBRY ;
- Monsieur Brahim MIZMANI ;
- Monsieur Amine NAIT DAOUD ;
- Monsieur Ysa N.A Mohamed CASSIM ;
- La société J.VAN DYK, représentée par Henri TIESSEN ;

Société de Gestion

Norma Capital est une Société de Gestion par Actions Simplifiée au capital social de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 814 238 879. Son siège social est situé au 18-20 place de la Madeleine, à Paris (75008).

Norma Capital a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité de Société de Gestion de Portefeuille en date du 9 juin 2016 sous le numéro GP 16000017. Elle a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE le 23 janvier 2018.

Commissaires aux Comptes

Titulaire : Deloitte & Associés.

Expert externe en évaluation

Cushman & Wakefield.

Dépositaire

Société Générale Securities Services.

Personnes en charge de l'information

Faïz HEBBADJ, Président de Norma Capital,
18-20 place de la Madeleine, Paris (75008),
Tél. : 01.42.93.00.77

Chiffres clés au 31 décembre 2025

202 €[1]
Prix de la part

1er jour ouvré du 6e mois[2]
Délai de jouissance

4,52 %
PGA 2025[3]

2,87 %
TRI[4] 5 ans (2020-2025)

4,52 %
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025[5]

4,40-5,20%
Objectif de performance 2026[6]

0,61 %
Ratio des dettes et autres engagements au 31/12/2025[7]

8,70 €
Distribution nette 2025

114,5 M €
Capitalisation brute au 31/12/2025

3 330
Associés

53
Nombre d'immeubles (dont VEFA[8] signées)

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

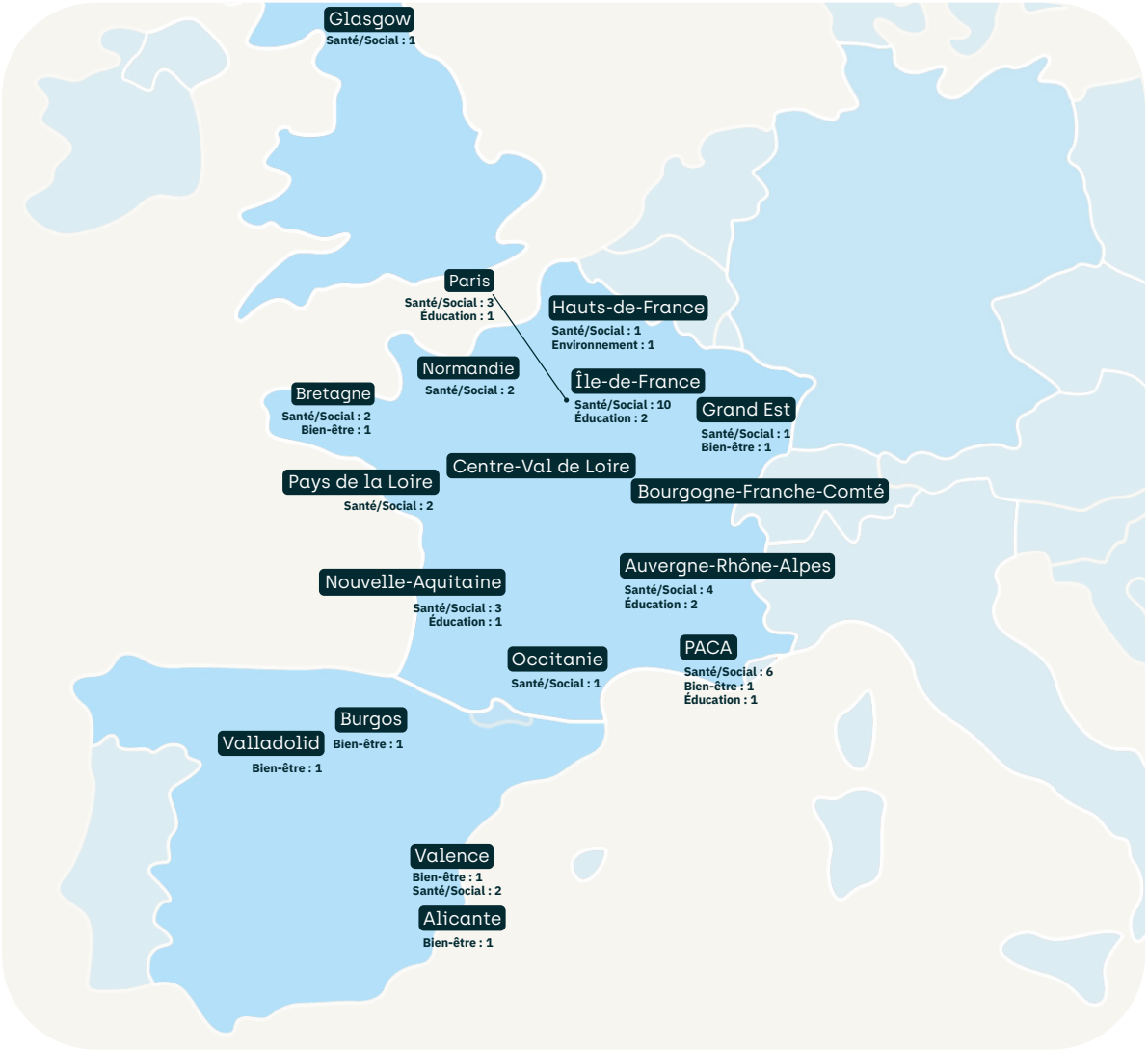
65
Nombre de locataires[9]

TOF[10] 95,3 %

Locaux vacants :
- 4,7 % En recherche de locataire
- 0,0 % En négociations avancées

[1]Minimum de 5 parts pour une première souscription. [2]Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1er jour ouvré du 6ème mois suivant la réception intégrale des fonds. [3]PGA : 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. [4]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. [5]Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. [6]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. [7]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. [8]VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées. [9]Locataires : nombre de baux en cours. [10]TOF : Taux d'Occupation Financier : loyers facturés/loyers facturables.

Composition du patrimoine au 31/12/2025



Répartition typologique[1]

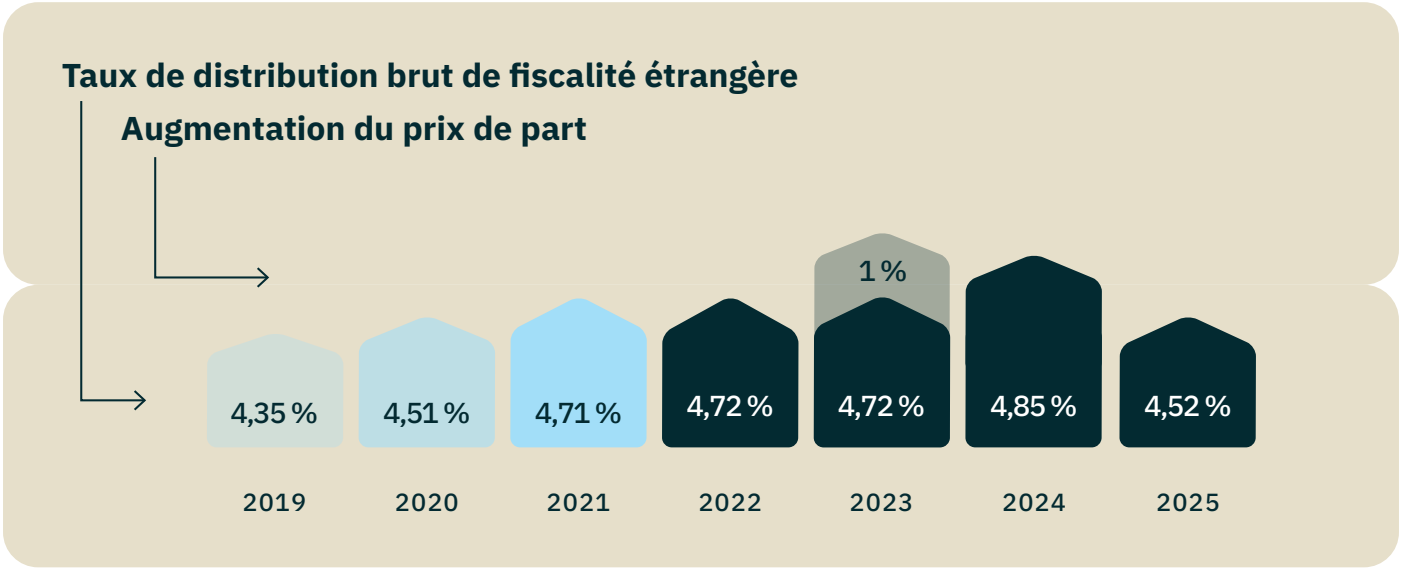
53 %	**Santé/ Éducation**
24 %	**Bureaux**
21 %	**Commerce**
1 %	**Logistique/ locaux d'activités**

Répartition sectorielle[2]

67 %	**Santé/Social**
18 %	**Bien-être**
11 %	**Éducation**
4 %	**Environnement**

Répartition géographique	Valeur vénale	Surface m²
Auvergne-Rhône-Alpes	13 %	12 %
Bretagne	7 %	11 %
Grand Est	5 %	4 %
Hauts-de-France	3 %	3 %
Île-de-France	18 %	12 %
Paris	9 %	4 %
Normandie	4 %	4 %
Nouvelle-Aquitaine	6 %	7 %
Occitanie	1 %	2 %
PACA	12 %	9 %
Pays de la Loire	3 %	2 %
Europe	19 %	30 %

Source : Norma Capital au 31/12/2025.
[1]Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs suivant la segmentation des typologies retenue par l'ASPIM.
[2]Répartitions établies en % du montant des loyers.



Source : Norma Capital au 31/12/2025.



Source : Photo libre de droit.

02.

Rapport de Finance Responsable



Source : Norma Capital - Limonest.

10 ans après les Accords de Paris, où en est la société pour répondre aux défis du changement climatique ? Au lendemain de la COP 30 qui, en 2025, s'est déroulée à Bélem au Brésil, lieu fortement touché par les aléas climatiques, le résultat majeur de la conférence porte à 49 les objectifs d'adaptation au changement climatique et un plan de deux ans. Précurseur de ces enjeux, la France a renouvelé en mars 2025 pour la troisième fois le Plan national d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC), mis en place depuis 2011.

En 2025, la durabilité continue de s'imposer comme un enjeu majeur pour les nations et pour les acteurs économiques, publics comme privés. Longtemps portée par les grandes entreprises cotées, elle se diffuse désormais à toutes les échelles et se structure progressivement. Alors que la durabilité est de plus en plus perçue comme un levier de performance économique, mais difficile à mesurer, la finance responsable doit harmoniser ses pratiques et ses indicateurs environnementaux et sociaux.

Dans ce contexte exigeant pour les acteurs de la finance, les fonds immobiliers, comme les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), sont confrontés à des défis propres au secteur de la pierre, du bâtiment, soumis à des réglementations environnementales elles aussi toujours plus strictes et vertueuses.

Actualités Finance Responsable

En 2024, il était attendu de grandes avancées avec la directive Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), qui avait pour objectif d'intégrer une partie des entreprises non cotées aux obligations de durabilité. Cependant le paquet Omnibus, incluant la CSRD, publié en février 2025, révise ces ambitions en reportant les obligations à 2028, sur l'exercice 2027.

Il est cependant indispensable de se mobiliser dès à présent pour anticiper ces obligations et mener les réflexions autour de l'analyse de double matérialité. Cette dernière notion repose sur le principe d'impact double : des activités économiques sur l'environnement (matérialité d'impact), et de l'environnement sur les activités économiques (matérialité financière).

À ce titre, courant 2025, Norma Capital a démarré l'analyse de double matérialité au niveau de la société de gestion et de la SCPI, en participant à la Chaire d'étude menée par la Grande école d'ingénieur de la construction (ESTP) et la société Socotec. Les prochaines étapes consisteront à identifier les axes prioritaires et à définir une feuille de route afin d'approfondir notre connaissance de l'approche fondée sur la double matérialité appliquée à Norma Capital.

La finance responsable dans l'Union Européenne est également légiférée par le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) ou Règlement Disclosure. Existant depuis 2019, le Règlement SFDR classe les produits financiers selon leur prise en compte des enjeux de durabilité, en trois catégories :

- Article 6 : placements qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable et qui ne déclarent pas de prise en compte des critères ESG ;
- Article 8 : placements qui déclarent prendre en compte des critères sociaux et/ou environnementaux ;
- Article 9 : placements avec un objectif d'investissement durable.

En fin d'année 2025, la Commission Européenne propose d'introduire de nouvelles exigences dont une nouvelle classification 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 revue du Règlement SFDR, la SCPI NCap Éducation Santé est classée dans la catégorie **« Article 8 ».** Les caractéristiques environnementales et sociales considérées par la SCPI font l'objet d'une annexe appelée **« Annexe IV SFDR »,** disponible à la fin du présent rapport annuel.

Enfin, pour renforcer la transparence sur les pratiques extra-financières de la Société de gestion, et en conformité avec le décret n° 2021-663 du 27 mai 2021, dit « décret 29 LEC », pris en application de l'article 29 de la loi dite « Energie Climat », Norma Capital publie chaque année son **« Rapport 29 LEC »**, intégrant les données de la SCPI NCap Éducation Santé. Le rapport sera disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Point réglementaire Immobilier durable

Dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe, l'Union Européenne s'est engagée à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, tous secteurs confondus. Pour le secteur du bâtiment, la Directive (UE) 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments prévoit que chaque État membre établisse un plan national de rénovation des bâtiments pour garantir la rénovation du parc national de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050.

Parmi les thématiques du développement durable dans l'immobilier, la consommation d'énergie reste un indicateur partagé par tous les pays, notamment par ceux où les actifs de NCap Éducation Santé sont implantés. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil méthodologique commun, appelé selon les pays : Energy Performance Certificate (EPC), Certificado de Eficiencia Energética (CEE) ou Gebäudeenergiegesetz (GEG). L'impact environnemental est également mesuré dans ce type de diagnostic avec les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie consommée.

Les réglementations nationales adressent principalement ces diagnostics de performance énergétique pour le secteur résidentiel. Il est néanmoins tout aussi utilisé pour le secteur tertiaire en France et dans les autres pays européens. Il s'agit d'une donnée prioritaire pour Norma Capital pour l'évaluation Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) des actifs.

Dépendant du mix énergétique de chaque territoire, et des sources d'énergie approvisionnant les bâtiments, les valeurs sont tout de même à étalonner d'un site à l'autre pour comparer correctement les actifs de NCap Éducation Santé entre eux. Pour cela, le barème issu de la réglementation thermique française considérant des classes d'énergie de A à G par typologie de bâtiment (bureaux, commerce, etc.) est la référence choisie par la société de gestion Norma Capital pour raisonner et évaluer la performance énergétique à l'échelle du fonds.

Pour engager davantage les propriétaires de bâtiment, l'Union Européenne a vocation à étendre aux pays membres le décret sur les systèmes de régulation et de gestion technique, aujourd'hui bien appliqué par la France : le décret BACS (Building Automation and Control Systems).

Tout comme le Décret BACS, les autres réglementations françaises pour les bâtiments en exploitation continuent d'être des défis du quotidien. Le Dispositif Eco-Energie Tertiaire (ou Décret tertiaire) est de plus en plus compris par l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur, et tous sont en action pour arriver au moins à l'échéance 2030 de manière sereine. L'installation de panneaux photovoltaïque imposée par la Loi APER (Accélération de la production d'énergies renouvelables) questionne la production et l'approvisionnement des cellules photovoltaïques par les acteurs français et européens, qui font face à une demande croissante des propriétaires de bâtiment. De même, les dialogues pour l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques se multiplient entre preneurs et bailleurs, conformément à la Loi LOM (Loi d'orientation des mobilités).

Cette complexité d'exigences de résultats imposée aux acteurs de l'immobilier, et particulièrement les propriétaires de bâtiment, doit être alliée en permanence à la valeur et l'équilibre économique des actifs. C'est pour cela que des plans d'action ajustés et individualisés pour chaque actif sont plus pertinents qu'un plan d'action généralisé pour le déploiement de la stratégie durable du portefeuille.

Engagements ISR

Bien qu'aujourd'hui 55 % des fonds immobiliers grand public soient labellisées ISR[1] , il est important d'observer l'évolution des labellisations et renouvellements par cycles de trois ans, et donc du niveau de maturité et d'expérience des acteurs depuis 2020, année d'adaptation du label ISR au secteur immobilier. Il est constaté que 28 fonds ont été renouvelés en 2024, parmi les 54 fonds immobiliers grand public labellisés au 31 décembre 2021.

La société de gestion Norma Capital prend des engagements responsables depuis 2018. Depuis, elle n'a cessé de renouveler ses engagements et de renforcer ses objectifs d'investissement socialement responsable. Notamment, depuis 2021, toutes les SCPI gérées par Norma Capital sont labellisées et restent labellisées ISR, pour offrir aux épargnants des produits conscients des enjeux de demain avec un engagement responsable sur le long terme.

Labellisée ISR depuis 2020, la SCPI NCap Éducation Santé continue à améliorer sa performance extra-financière en souhaitant renouveler sa labellisation fin 2026, à la date anniversaire de la labellisation. Le label est un outil méthodologique reconnu pour assurer l'évaluation des indicateurs environnementaux et sociaux des actifs, et la transparence vis-à-vis des épargnants.

Les investissements de NCap Éducation Santé répondent aux objectifs généraux suivants :

- réduire les consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires ;
- ne pas aggraver les inégalités par l'absence de recours à la dette ;
- favoriser les activités socialement utiles.

Ces objectifs généraux sont inscrits dans la Charte éthique et d'investissement, et la méthode d'analyse, les moyens et les détails de la stratégie sont exposés dans le Code de transparence. Ces deux documents structurants de la stratégie d'Investissement Socialement Responsable (ISR) de NCap Éducation Santé sont disponibles sur le site internet de Norma Capital.

Pour le renouvellement de la labellisation ISR de la NCap Éducation Santé, il est prévu de garder les mêmes objectifs inhérents à la SCPI avec une stratégie d'analyse davantage orientée sur des axes porteurs de la durabilité et des préoccupations du marché immobilier, tout en conservant les thématiques majeures à impact social et sociétal. Ce sont des thématiques qui prennent toute leur place dans les consortiums sectoriels de la finance responsable et de l'immobilier durable, tels que les groupes de travail de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Dans cette logique, la société de gestion Norma Capital participe depuis 2025 au groupe de travail « Immobilier à impact » animé par l'Impact Tank (association à portée européenne dédiée à l'innovation sociale), pour mettre en exergue les ambitions de la SCPI NCap Éducation Santé et partager les meilleures actions en faveur de l'impact positif dans l'immobilier.

Les axes prioritaires des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui pourront être inscrits dans la stratégie de renouvellement pour le nouveau cycle de trois ans, sont les suivants :

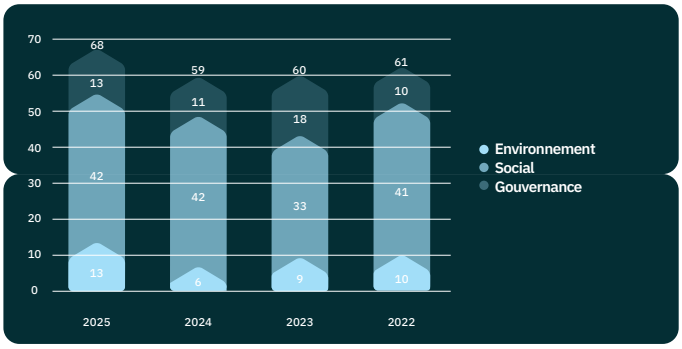
- la biodiversité : préserver et améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité est un enjeu primordial aujourd'hui quand le milieu urbain tend à se déminéraliser pour offrir des îlots de fraîcheur, la nature en ville et des espaces plus intégrés avec les écosystèmes ;
- la résilience et l'adaptation au changement climatique : les aléas climatiques vont être de plus en plus fréquents et intenses. L'analyse du territoire et les solutions résilientes pour adapter les bâtiments et les usages est nécessaire pour assurer la pérennité du patrimoine immobilier sur le long terme ;
- l'engagement des parties prenantes : évaluer et agir seul n'est plus suffisant pour maximiser l'impact. Sensibiliser, faire adhérer toutes les parties prenantes, mais aussi écouter et comprendre les problématiques de chacun face aux enjeux de durabilité est un axe fort de la société de gestion depuis le début, mais qui doit se renforcer.

Résultats clés

Les indicateurs de durabilité sont présentés dans l'**« Annexe IV SFDR »**, disponible à la fin du présent rapport annuel, en conformité avec la catégorie « Article 8 » selon le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

Tous les résultats de l'exercice 2025 de la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) de la SCPI NCap Éducation Santé seront présents dans le Rapport ISR 2025, disponible sur le site internet de Norma Capital avant le 30 juin 2026.

Répartition des notes ESG 2025 de NCap Éducation Santé



Source : Données de la SCPI NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

Les indicateurs de performance ESG de la SCPI NCap Éducation Santé :

Pilier	Indicateur	2025	Taux de couverture 2025
E	Performance énergétique réelle ($kWh_{EF}/m^2.an$)	88	34 %
	Performance carbone des actifs ($kg_{éq}CO_2/m^2.an$)	15	34 %
	Consommation d'eau des actifs (m^3/m^2)	0,21	8 %
	Coefficient de biotope surfacique (%)	24 %	60 %
	Part des actifs disposant du tri des déchets (%)	36 %	100 %
	Part des actifs dont les synoptiques de fluides sont connus (%)	0 %	100 %
	Déperdition de fluides frigorigènes (kg)	0 %	100 %
S	Part des actifs facilement accessibles en transports en commun (moins de 500m) (%)	100 %	100 %
	Part des immeubles accessibles aux PMR, au moins partiellement (%)	90 %	100 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette (%)	100 %	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile (%)	99 %	100 %
G	Part des actifs dont les prestataires de services de rang 1 disposent d'un engagement ESG (%)	36 %	100 %
	Part des actifs pour lesquels les locataires sont sensibilisés aux écogestes via la réception d'un Guide de bonnes pratiques (%)	98 %	100 %
Note ESG		**68/100**	**100%**

Source : Données de la SCPI NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

[1]Source : « Pratiques ESG & labélisation ISR des fonds immobiliers », Étude 2025 – ASPIM, OID.

La note ESG de la SCPI NCap Éducation Santé a progressé de +9 points entre 2024 et 2025. Pour la poche en gestion au 31 décembre 2022, représentant le début du second cycle du Label ISR de la SCPI, la note ESG 2025 atteint la note cible de 70/100. Cette note ESG est alignée avec les objectifs du Label ISR attendus en fin de cycle, qui sera évaluée par l'organisme certificateur courant 2026.

De plus, par rapport au précédent exercice, la SCPI NCap Éducation Santé a amélioré ses performances environnementales sur plusieurs indicateurs, conformément à la Charte éthique et d'investissement du fonds.

En effet, la performance énergétique des actifs s'est améliorée avec un gain de 3 %, et une hausse du taux de couverture de +30%. La consommation d'eau a progressé avec un résultat de 0,21 $m^3/m^2.an$ en 2025, en-dessous de la valeur de référence estimée à 0,56 $m^3/m^2.an$[2], alors qu'en 2024 aucune valeur n'avait été recensée. Enfin, l'indicateur sur la part des actifs disposant du tri des déchets a augmenté de 14 % à 36 % entre 2024 et 2025.

Ces améliorations démontrent l'implication de toutes les parties prenantes pour consolider les données et pour mettre en place des actions en faveur du développement durable.



Source : Norma Capital - Bry-sur-Marne.

[2]Valeur de référence calculée selon les résultats de l'étude de benchmark « Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments » de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, édition 2025, proportionnellement aux typologies de bâtiments présentes dans le patrimoine de la SCPI NCap Éducation Santé.

03.

Rapport de gestion



Source : Norma Capital - Reuil Malmaison.

Informations générales

Évènements importants survenus au cours de l'exercice écoulé

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 mai 2025, les associés ont élu les sept (7) membres du Conseil de surveillance pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie sur seconde convocation, le 14 mai 2025, les associés ont modifié l'article 6 des Statuts afin d'autoriser la Société de gestion à demander aux souscripteurs, lors de la souscription, une prime d'émission.

Investissements

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a acquis directement et indirectement 5 actifs dont directement :

- Un local à usage d'activité à Talence, situé 248 avenue de Thouars ;
- Un local à usage de bureaux à Limonest, situé 205-235 allée des Frênes.

En 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCES ESPANA détenue à 100 %, a procédé à l'acquisition de :

- Un actif à usage médical à Valence, situé C. Alpuente, 13, 46183 L'Eliana ;
- Un actif à usage médical à Valence, situé Carrer del Caligraf Palafox, 7, 46250 L'Alcúdia.

En 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCES UK, détenue à 100 %, a procédé à l'acquisition de :

- Un actif à usage médical / bureaux à Glasgow, situé 123-145 North Street.

Cessions

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Tableau d'emploi des fonds propres

	Total 31/12/2025	Total 31/12/2024	Total 31/12/2023	Total 31/12/2022	Total 31/12/2021	Total 31/12/2020	Total 31/12/2019	Total 31/12/2018
Fonds collectés	10 752 507,27 €	15 843 457,70 €	25 044 630,50 €	29 169 200,00 €	17 160 800,00 €	10 448 704,00 €	4 096 481,00 €	1 652 831,50 €
Sommes restant à investir N-1	14 984 078,74 €	9 229 365,29 €	12 947 267,50 €	6 222 302,07 €	5 557 481,70 €	286 997,62 €	1 603 246,50 €	- €
+ cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
+ financement	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- commission de souscription	- 1 572 307,00 €	- 1 971 979,11 €	- 2 670 308,90 €	- 3 017 551,56 €	- 1 737 397,50 €	- 1 064 652,55 €	- 409 491,46 €	- 49 585,00 €
- achat d'immeubles	- 19 648 200,00 €	- 7 929 626,07 €	- 24 968 675,10 €	- 18 239 145,00 €	- 13 845 461,00 €	- 3 973 875,00 €	- 4 612 500,00 €	- €
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 144 649,25 €	- 187 139,07 €	- 1 123 548,71 €	- 1 187 538,01 €	- 913 121,13 €	- 139 692,37 €	- 390 738,42 €	- €
- divers (préciser)	- €	- €	- €	- €	- €	- €		- €
SOMME RESTANT À INVESTIR	4 371 429,76 €	14 984 078,74 €	9 229 365,29 €	12 947 267,50 €	6 222 302,07 €	5 557 481,70 €	286 997,62 €	1 603 246,50 €

Objectifs et perspectives

En 2026, la SCPI NCap Éducation Santé poursuivra la diversification de son parc immobilier et l'acquisition de biens jugés socialement utiles, dont notamment dans les secteurs de la santé et de l'éducation. La SCPI envisage d'investir en cas d'opportunité intéressante au-delà du territoire métropolitain au sein de la zone Euro et hors zone Euro.

Des actions liées à la stratégie ISR de NCap Éducation Santé et sa gestion ESG des actifs du patrimoine immobilier continueront à être développées.

Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie sociale

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Assemblée Générale 2026

Lors de la prochaine Assemblée Générale, les associés seront appelés à se prononcer non seulement sur l'approbation des comptes annuels et des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, mais également sur diverses modifications statutaires issues de l'évolution de la législation introduite en mars 2025.

Investissements

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale SCI NCES DEUTSCHLAND, a acquis un actif à usage de commerce/bureaux à Dortmund, situé Ostenhellweg 27-29.

Tableau des délais de paiement

	Factures reçues non réglées (terme échu)						Factures émises non réglées (terme échu)					
	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 +	Total	0 jour (indicatif)	1 à 30	31 à 60	61 à 90	91 +	Total
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures	8	20	31	16	31	98	26	49	6	56	53	164
Montant total des factures concernées (TTC)	51 072,28 €	211 738,65 €	405 554,76 €	30 601,11 €	178 769,07 €	826 663,59 €	166 766,99 €	362 640,97 €	121 149,04 €	1 147 786,52 €	1 952 531,96 €	3 584 108,49 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	2,2 %	9,0 %	17,2 %	1,3 %	7,6 %	35,1 %						
Pourcentage du montant total des ventes de l'exercice (TTC)							1,63 %	3,55 %	1,19 %	11,25 %	19,14 %	35,13 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilitées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (TTC)												
(C) Délai de paiement de référence utilisé (contractuel ou délai légal)												
Délai de paiement de référence utilisé pour le calcul des retards de paiements	Délai légal : 30 jours						Délai légal : 30 jours					

Présentation des projets de résolutions extraordinaires

Conformément aux changements récents de la réglementation applicable aux SCPI, intervenues à la suite de l'ordonnance du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, nous vous proposons de modifier les Statuts de la Société, et ce, afin que ces derniers soient en conformité et en adéquation avec les nouvelles règles.

L'ordonnance du 12 mars 2025 a notamment apporté les évolutions suivantes :

- suppression des règles de quorum pour la tenue des Assemblées Générales ;
- encadrement du nombre de membres du Conseil de surveillance ;
- possibilité d'organiser les Assemblées Générales à distance par tout moyen permettant l'identification des associés ;
- création d'une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) de désigner un liquidateur.

En conséquence et outre les résolutions afférentes à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, les associés sont appelés à se prononcer à titre extraordinaire sur la résolution suivante :

Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 19.1 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19.1 des Statuts relatifs au Conseil de surveillance afin d'y intégrer les évolutions législatives issues de l'ordonnance du 12 mars 2025.

L'article 19.1 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 19.1 Nomination du Conseil de Surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de cinq (5) membres au moins, sept (7) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3ème) année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois (3) exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les trois (3) ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance est descendu à cinq (5), le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter au chiffre de sept (7). Si le nombre de ses membres devient inférieur à cinq (5), le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. »

Neuvième résolution

Modification de l'article 22 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 22 des Statuts, et ce, afin de permettre aux associés de participer aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'article 22 des Statuts sera donc rédigé comme suit :

« 22. Décisions collectives

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux Statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci et/ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés (art. L.214-107-1 CMF). Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice. »

Dixième résolution

Modification de l'article 23.1 des Statuts

La Société de gestion informe les associés d'une évolution législative concernant l'envoi des documents relatifs aux assemblées générales. Désormais, l'article L.214-144 du Code monétaire et financier précise que l'ensemble des documents sera tenu à disposition des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion.

Au regard de ces éléments, l'Assemblée décide de modifier comme suit 23.1 des Statuts :

« 23.1. Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du CMF : les documents et renseignements suivants :

1° Le rapport de la société de gestion ;

2° Le ou les rapports du conseil de surveillance ;

3° Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;

4° Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

5° S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

sont mis à disposition de tout Associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet, le droit d'en prendre connaissance emportant celui d'en prendre copie.

À compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout Associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents afférents aux Assemblées. La Société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137 du CMF. Les Associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. »

Onzième résolution

Modification de l'article 23.3 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier comme suit l'article 23.3 des Statuts :

« 23.3. Participation des associés aux assemblées – Procurations – Votes par correspondance

(i) Principe

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'Assemblée Générale.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires, lorsqu'elles statuent sur les comptes et décident de l'affectation et de la répartition des bénéfices, et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

(iii) Votes électronique à distance

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, qu'elles soient Ordinaires, Extraordinaires ou Mixtes, en personne ou par tout moyen de télécommunication dans les conditions déterminées et mises en place par la société de gestion.

Le moyen de télécommunication garantira la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettra l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée Générale.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul de la majorité, que s'il est reçu par la Société au plus tard trois (3) jours au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée. »

Douzième résolution

Modification de l'article 23.5 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de la nouvelle réglementation applicable, décide de modifier les règles de quorum applicables aux Assemblées Générales.

L'Assemblée décide, en conséquence, d'abaisser le quorum applicable aux Assemblées Générales Ordinaires à 10 % et à 15 % pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

L'article 23.5 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 23.5. Quorum et majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins 10 % du capital pour les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire, et au moins 15 % s'il s'agit de résolutions proposées en assemblée générale extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votants par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. »

Treizième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Chiffres significatifs

Rentabilité et prix des parts

Prix de souscription au 31/12/2025	202,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2025	181,80 €
Taux de distribution net	4,31 %
Taux de distribution brut	4,52 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM)	0,00 %

Bilan au 31/12/2025

Capital nominal	91 845 887,06 €
Total des capitaux propres	97 609 248,86 €
Immobilisations locatives directes & indirectes	84 685 881,05 €
TOTAL DU BILAN	101 435 993,09 €

Autres informations au 31/12/2025	**Global**	**Par part**
Bénéfice distribuable	4 394 316,13 €	8,74 €
Dividende distribué net	4 373 979,44 €	8,70 €
Dividende distribué brut	4 599 640,76 €	9,14 €

Patrimoine au 31/12/2025	**Global**	**Par part**
Valeur vénale (valeur d'expertise des immobilisations)	82 623 100,00 €	145,73 €
Valeur comptable (des immobilisations)	96 452 134,17 €	170,12 €
Valeur de réalisation	94 389 353,12 €	166,49 €
Valeur de reconstitution	112 455 333,81 €	198,35 €

Évolution du capital et marchés des parts

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ou au cours de l'année (diminués des retraits)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre
2018	1 475 172,00 €	1 652 832 €	9 106	87	49 585,00 €	200,00 €
2019	4 790 340,00 €	4 096 481 €	29 570	371	409 491,46 €	200,00 €
2020	13 256 622,00 €	10 448 704 €	81 831	733	1 064 652,55 €	200,00 €
2021	27 156 870,00 €	17 160 800 €	167 635	1 249	1 737 397,50 €	200,00 €
2022	50 783 922,00 €	29 169 200 €	313 481	1 935	3 017 551,56 €	200,00 €
2023	70 770 186,00 €	25 044 631 €	436 853	2 643	2 670 308,90 €	202,00 €
2024	83 007 180,00 €	15 843 458 €	512 390	3 074	1 971 979,11 €	202,00 €
2025	91 845 887,06 €	10 752 507 €	566 950	3 300	1 572 307,00 €	202,00 €

Évolution de la rentabilité par part

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	202,00 €	202,00 €
Dividende versé au titre de l'année	4,39 €	9,02 €	9,42 €	9,43 €	9,44 €	9,65 €	8,70 €
Rentabilité de la part (Taux de distribution)	4,35 %	4,51 %	4,71 %	4,72 %	4,72 %	4,78 %	4,31 %
Report distribuable cumulé par part	0,66 €	0,87 €	0,36 €	0,05 €	0,04 €	0,04 €	0,03 €

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits
2020	112,00	0,38 %	-	Moins d'un mois	120 € TTC par part en cessions, retraits acquis à la société de gestion
2021	1 329,00	1,62 %	-		
2022	-	0,00 %	-		
2023	9 773,00	3,12 %	-		
2024	26 464,00	6,06 %	-		
2025	22 138,53	4,32 %	-		

Acquisitions réalisées au cours de l'année 2025

Acquisition



Source : Norma Capital - Valence.

Valence - L'Eliana (ESP)

Date d'acquisition : 20/06/2025
Prix d'acquisition : 2,3 M€
Surface : 1 996 m²
Locataires : Novaedat Benstar S.L.

Acquisition



Source : Norma Capital - Valence.

Valence - L'Alcúdia (ESP)

Date d'acquisition : 20/06/2025
Prix d'acquisition AEM : 2,3 M€
Surface : 1 984 m²
Locataire : Novaedat Benstar S.L.

Acquisition



Source : Norma Capital - Limonest.

Limonest (69)

Date d'acquisition : 30/06/2025
Prix d'acquisition : 2,2 M€
Surface : 762 m²
Locataires : Henry Schein France Sca

Acquisition



Source : Norma Capital - Glasgow.

Glasgow (UK)

Date d'acquisition : 22/07/2025
Prix d'acquisition AEM : 3,8 M€
Surface : 1 983 m²
Locataire : Vets Now, clinique vétérinaire (80 %) et CRGP, architecte (20 %)

Acquisition



Source : Norma Capital - Talence.

Talence (33)

Date d'acquisition : 23/12/2025
Prix d'acquisition AEM : 1,2 M€
Surface : 1 155 m²
Locataire : ONET Services

Santé / Social Bureaux Commerce Activités

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Composition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2025

(En % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2025)

Au 31/12/2025	Bureaux	Commerces	Santé	Total
Paris	3 %	2 %	3 %	8 %
Région parisienne	3 %	1 %	15 %	19 %
Autres régions	29 %	8 %	18 %	56 %
Étranger	0 %	0 %	17 %	17 %
TOTAL	35 %	11 %	54 %	100%

Gestion du patrimoine

Situation locative globale

Loyers annuels bruts encaissés au cours de l'exercice 2025 (HT/HC) (en euros)	4 783 842 € dont, - 3 898 964 € en France - 884 878,32€ à l'étranger
Nombre de locataires au 31/12/2025	65
Taux de vacance au 31/12/2025	4,7 %
Taux d'occupation financier au 31/12/2025	95,3 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2025	95,8 %

Au 31/12/2025, plusieurs actifs font l'objet d'une commercialisation active des surfaces vacantes, notamment dans le Grand Est, la région lyonnaise, l'Ouest (Normandie et Pays de la Loire) et le Sud-Ouest. Cinq démarches de mandats sont en cours, impliquant sept intervenants identifiés.

Trois offres locatives ont été reçues à ce jour. La première offre, acceptée, concerne un actif de taille intermédiaire d'environ 150 m². Les deux autres offres portent sur un actif médical de grande surface, avec deux options : une location partielle (environ 220 m²) et une location totale (environ 535 m²).

Les prises d'effet sont prévues dès le début de l'année 2026 (février-mars). La vacance devrait ainsi se résorber progressivement au cours de l'année, avec toutefois un décalage temporaire des encaissements lié aux périodes de franchise accordées.

Contentieux

À la suite de la liquidation judiciaire de la société SAS VISTA SANTE CITY prononcée dans le courant de l'année 2024, les baux de sous-location des sites de Villenave d'Ornon et de Cherbourg ont été résiliés en janvier 2025 par le mandataire judiciaire en charge de la liquidation.

La SCPI NCap Éducation Santé s'est donc rapprochée des médecins, de la MSA, de kinésithérapeutes et du commerce exploité par la société AMPLIFON afin de signer de nouveaux baux à effet au 1er janvier 2025 et d'un gestionnaire technique afin d'organiser la bonne exploitation du site.

Travaux sur le patrimoine

Néant.

Cession d'actifs

Aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice.

Situation locative immeuble par immeuble (surface louée)

Date d'acquisition	Typologie	Actif	Adresse	Surface (en m²)	TOF par actif	TOP
28/05/2019	Commerces	SURESNES	12, Promenade Saint-Leufroy	359	100 %	100 %
12/06/2019	Bureaux	NANTES THIBERT	3, Rue Marguerite Thibert	347	100 %	100 %
11/12/2019	Bureaux	NOISY-LE-GRAND	1, Rue Du Centre	410	100 %	100 %
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE ONCOPOLE	2, Place Pierre Potier	758	100 %	100 %
03/06/2020	Commerces	PARIS MAUXINS	15, Passage Des Mauxins	621	100 %	100 %
11/12/2020	Commerces	BORDEAUX	51, Quai De Paludate	246	100 %	100 %
12/12/2020	Bureaux	CROIX	78, Bis Rue De La Gare	637	100 %	100 %
23/02/2021	Commerces	PARIS PUIT DE L ERMITE	15, Rue Du Puits De L'Ermite	205	100 %	100 %
26/02/2021	Commerces	LYON	101, Avenue Jean Mermoz	733	100 %	100 %
10/05/2021	Bureaux	REIMS	4, Rue Pierre Hadot	1 440	100 %	100 %
30/07/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI	43, Avenue Louis Luc	330	100 %	100 %
05/08/2021	Bureaux	MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	26, Avenue Jean Kuntzmann	1 060	100 %	100 %
25/11/2021	Commerces	PARIS MAGENTA	124, Boulevard De Magenta	161	100 %	100 %
25/11/2021	Commerces	REIMS	40, Avenue De Laon	151	0 %	0 %
28/12/2021	Bureaux	ANTONY	17, Avenue De La Résidence	360	100 %	100 %
13/01/2022	Bureaux	BORDEAUX LAC	8, Rue André Lavignolle	640	100 %	100 %

Situation locative immeuble par immeuble (surface louée)

Date d'acquisition	Typologie	Actif	Adresse	Surface (en m²)	TOF par actif	TOP
18/03/2022	Commerces	NICE	2, Rue Du Colonel Gassin	1 340	100 %	100 %
29/03/2022	Commerces	RUEIL MALMAISON	28, Avenue Paul Doumer	559	100 %	100 %
28/06/2022	Bureaux	PARIS VISTULE	11, Rue De La Vistule	355	100 %	100 %
21/07/2022	Commerces	SAINT DENIS	79/83, Rue De Strasbourg	135	100 %	100 %
22/09/2022	Bureaux	LIMONEST LA LIMNEE	280, Allée Des Hêtres	1 508	100 %	100 %
24/11/2022	Commerces	AUBAGNE	520, Avenue De L'Amitié	271	100 %	100 %
12/12/2022	Commerces	RENNES LONGCHAMPS	All. Morvan Lebesque	1 214	100 %	100 %
28/12/2022	Bureaux	LIMONEST PLUG-PLAY	185, Allée Des Frênes	215	100 %	100 %
28/12/2021	Bureaux	VILLENAVE DORNON	3, Petit Chemin De La Générale	544	47 %	44 %
09/03/2023	Bureaux	AVON	1, Rue De La Petite Vitesse	595	100 %	100 %
05/05/2023	Commerces	LYON 2	Place Camille Georges	165	0 %	0 %
16/12/2021	Bureaux	CHERBOURG	73, Rue De La Paix	520	34 %	36 %
21/06/2023	Commerces	BRY-SUR-MARNE	1-3, Rue Du Maréchal Joffre	128	100 %	100 %
23/08/2023	Commerces	LILLE BALZAC	6, Rue De Balzac	284	100 %	100 %
24/10/2023	Commerces	MARSEILLE GODCHOT ST PIERRE	34, Rue St Pierre-2 Bd Des Frères Godchots	245	100 %	100 %
24/10/2023	Commerces	MARSEILLE SAKAKINI	92, Bd Sakakini	204	100 %	100 %
24/10/2023	Bureaux	MARSEILLE PARADIS	56, Rue Paradis	461	100 %	100 %
24/10/2023	Commerces	MARSEILLE 4 SEPTEMBRE	1, Place Du 4 Septembre	142	100 %	100 %
24/10/2023	Commerces	AVIGNON	44, Bd Saint Michel	306	100 %	100 %
24/10/2023	Commerces	TOULON	5, Avenue Saint-Roch	458	100 %	100 %
24/10/2023	Commerces	BAGNOLET	29, Rue François Mitterrand	150	100 %	100 %
25/10/2023	Bureaux	RENNES VIAUD	1-3, Allée Marcel Viaud	1 034	100 %	100 %
19/06/2024	Commerces	VILLENEUVE LA GARENNE	300, Boulevard Charles De Gaulle	1 037	56 %	59 %
16/09/2024	Commerces	AUBERVILLIERS	20, Bis Bd Anatole France	213	100 %	100 %
03/10/2024	Commerces	LE BOURGET	20-22, Avenue Francis De Pressensé	338	100 %	100 %
30/06/2025	Commerces	LIMONEST PLUG AND PLAY C	205-235, Allée Des Frênes	614	100 %	100 %
31/12/2025	Activités	TALENCE	248, Avenue de Thouars	1 155	100 %	100 %
28/02/2024	Commerces	BURGOS (ESP)	Calle Vitora, 259	1 564	100 %	100 %
28/02/2024	Commerces	VALENCIA (ESP)	Calle De Guillem De Castro, 65	1 000	100 %	100 %
27/09/2024	Commerces	ALICANTE (ESP)	Calle Alonso Cano, 64	1 010	100 %	100 %
27/09/2024	Commerces	VALLADOLID (ESP)	Calle Labradores, 36	1 600	100 %	100 %
20/06/2025	Commerces	L'ALCÚDIA (ESP)	Calle Calígrafo Palafox, 7	1 984	100 %	100 %
20/06/2025	Commerces	L'ELIANA (ESP)	Calle Alpuente, 13	1 996	100 %	100 %
22/07/2025	Commerces	GLASGOW (UK)	123 - 145, North Street	1 983	100 %	100 %

Résultats financiers

Évolution des résultats financiers par part en jouissance (en euros)

Année	2025		2024		2023		2022		2021	
	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus	Montant (€)	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	8,49 €	84 %	9,81 €	91 %	9,43 €	93 %	10,47 €	100 %	11,64 €	100 %
Recettes locatives pas SCI	1,50 €	15 %								
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Produits divers	0,15 €	1 %	0,20 €	2 %	0,66 €	7 %	-	0 %	0,00 €	0 %
TOTAL REVENUS	10,14 €	100 %	10,78 €	100 %	10,09 €	100 %	10,47 €	100 %	11,64 €	100 %
CHARGES										
Commission de gestion	- 0,88 €	-9 %	- 0,01 €	0 %	- 0,01 €	0 %	- 0,01 €	0 %	- 0,01 €	10 %
Autres frais de gestion	- 0,32 €	-3 %	- 0,00 €	0 %	- 0,00 €	0 %	- 0,00 €	0 %	- 0,00 €	3 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Charges locatives non récupérables	- 0,18 €	-2 %	0,00 €	0 %	- 0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	- 0,00 €	0 %
Charges financières	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sous total charges externes	**- 1,38 €**	**- 14 %**	**- 0,01 €**	**0 %**	**- 0,01 €**	**0 %**	**- 0,01 €**	**0 %**	**- 0,02 €**	**14 %**
Amortissement net	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Patrimoine	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Autres	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Provisions nettes	-	0 %	- 0,00 €	0 %	-	0 %	- 0,00 €	0 %	-	0 %
Pour travaux	- 0,05 €	-1 %	- 0,00 €	0 %	- 0,00 €	0 %	- 0,00 €	0 %	- 0,00 €	2 %
Autres	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Sous total charges internes	**- 0,05 €**	**-1 %**	**- 0,00 €**	**0 %**	**- 0,00 €**	**0 %**	**- 0,00 €**	**0 %**	**- 0,00 €**	**2 %**
TOTAL CHARGES	1,43 €	14 %	- 0,01 €	0 %	- 0,01 €	0 %	- 0,01 €	0 %	- 0,02 €	16 %
RÉSULTAT BRUT	8,70 €	86 %	9,65 €	90 %	9,44 €	94 %	9,20 €	88 %	9,74 €	84 %
Variation report à nouveau	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,23 €	2 %	0,00 €	0 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Revenus distribués après prélèvement	8,70 €	86 %	9,65 €	89 %	9,44 €	94 %	9,43 €	90 %	9,42 €	81 %

Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
• comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
• de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
• de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine.

	(en Euros)
Valeur immobilisée des acquisitions	84 685 881,05 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	11 766 253,12 €
VALEUR COMPTABLE	96 452 134,17 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	170,12 €

Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

	(en Euros)
Valeur vénale des immobilisations	66 854 100,00 €
Valeur vénale des immobilisations détenues indirectement	15 769 000,00 €
Valeur nette des autres actifs de la société	11 766 253,12 €
VALEUR DE RÉALISATION	94 389 353,12 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	166,49 €

Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	(en Euros)	en % de base
Valeur de réalisation	**94 389 353,12 €**	**83,93 %**
Droit sur les biens acquis	3 926 820,43 €	3,49 %
Droit sur les biens acquis indirectement	644 520,20 €	0,57 %
Frais d'acquisition sur les immeubles	- €	0,00 %
Commission de souscription TTC	13 494 640,06 €	12 %
Total des frais d'acquisition et commissions de souscription TTC	18 065 980,69 €	16,07 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	112 455 333,81 €	100 %
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	198,35 €	

Informations complémentaires

Dispositif de contrôle interne

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Norma Capital est dotée d'une bible de la conformité composée de cartographies, de politiques et de procédures internes.

La mission de Responsable du Contrôle et de la Conformité Interne (RCCI) est assurée, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, par la Directrice Juridique, Madame Laura PEDINIELLI.

Le RCCI est en charge de :

- identifier les risques et mettre en place les procédures nécessaires au respect des obligations professionnelles définies par les lois, règlements et règles professionnelles applicables à l'exercice des activités ;
- mettre en place des systèmes et procédures permettant de sauvegarder la sécurité, l'intégrité et la confidentialité des informations ;
- élaborer un plan de contrôle permanent ;
- examiner préalablement les risques de non-conformité liés à des services ou produits nouveaux ou des transformations significatives qui peuvent avoir été apportées. Pour ce faire, il est associé en amont à la conception et aux méthodes de commercialisation ;
- conseiller, former, exercer une veille règlementaire et informer les dirigeants ;
- formuler des propositions afin de remédier aux dysfonctionnements qu'il a pu constater lors de l'exercice de sa mission de contrôle.

La mission de contrôle périodique est assurée par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne.

Gestion des conflits d'intérêts

Norma Capital met en œuvre tous les dispositifs nécessaires afin que les intérêts de ses clients soient privilégiés.

Le dispositif mis en œuvre par Norma Capital se compose notamment :

- d'une identification des conflits d'intérêts existants ou susceptibles de se réaliser (cartographie des conflits d'intérêts potentiels) ;
- d'une organisation permettant de les prévenir et/ou de les gérer ;
- du contrôle annuel du dispositif par le RCCI ;
- d'un dispositif de remontée d'information par les collaborateurs au RCCI des conflits d'intérêts avérés ;
- d'un dispositif de gestion et de suivi des conflits d'intérêts avérés (registre des conflits d'intérêts) ;
- d'un dispositif d'informations des porteurs.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de gestion sont signataires du code de déontologie de la société, ainsi que du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'ASPIM.

Ainsi, les collaborateurs doivent exercer leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du code de déontologie régissant la Société de gestion en la matière. Les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de gestion.

Norma Capital met en place les contrôles permettant de s'assurer du respect de la procédure visant à prévenir les conflits d'intérêts, d'une part, et à détecter les conflits d'intérêts qui pourraient survenir - malgré les mesures préventives - en vue de les résoudre d'une manière équitable, d'autre part.

Dans ce but, la conformité a pour mission d'effectuer une revue régulière des situations pouvant générer des conflits d'intérêts ainsi qu'un contrôle des restrictions à la circulation des informations confidentielles ou privilégiées.

Information relative aux rémunérations versées par la Société de Gestion à ses collaborateurs et organes de direction

Norma Capital dispose d'une politique de rémunération qui définit les modalités et le périmètre des règles de rémunération applicables à ses collaborateurs ainsi qu'aux organes de direction.

Norma Capital met en place une politique de rémunération saine et prudente afin d'éviter toute prise de risque excessive par le collaborateur. Ainsi, la Société de Gestion privilégie la mise en place d'une rémunération fixe cohérente avec le poste et le profil du collaborateur.

Également, Norma Capital s'engage à ne pas verser à un collaborateur une rémunération variable excédant la plus importante des deux sommes entre 30 % de la rémunération fixe et 200 000 €.

L'attribution d'une rémunération variable doit être motivée et fondée sur les performances réalisées par le collaborateur. Afin de déterminer la rémunération variable, Norma Capital met en place des critères quantitatifs et qualitatifs permettant d'évaluer un dirigeant ou un collaborateur.

À ce stade, la politique de rémunération de Norma Capital n'intègre pas les risques en matière de durabilité. Cependant, une réflexion est en cours sur la nature des critères qui pourraient être pris en compte pour intégrer ces risques. Au terme de cette réflexion, Norma Capital se réserve la possibilité de modifier sa politique de rémunération et d'intégrer certains de ces critères à la politique de rémunération des collaborateurs, lors de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.

Eu égard à la taille et à la nature des activités envisagées, Norma Capital bénéficie du principe de proportionnalité individuel pour chacun de ses dirigeants et collaborateurs conformément aux principes énoncés à l'article 319-10 du Règlement Général de l'AMF. À ce titre, Norma Capital ne met pas en œuvre de mécanisme de déport, report, conservation, rémunération en instrument géré par la Société ni d'incorporation des risques à postériori ni de comité de rémunération.

Afin de s'assurer du respect de la politique de rémunération, Norma Capital bénéficie d'un dispositif de procédures et de contrôle interne permettant le respect et l'application de la politique de rémunération ainsi que des dispositions relatives à la directive AIFM.

Compte tenu de sa taille et de son organisation interne, Norma Capital a décidé de ne pas constituer de comité de rémunération. En fonction de son évolution et de l'évolution de ses équipes, Norma Capital révisera périodiquement la politique de rémunération afin qu'elle soit la mieux adaptée à ses objectifs et ses valeurs.

Tout associé, sur demande, peut se faire remettre le détail de la politique de rémunération de Norma Capital.

Montant des rémunérations versées

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Norma Capital a versé à l'ensemble de son personnel, soit un effectif moyen de 39 bénéficiaires :

- une rémunération fixe brute d'un montant total de 2 604 912 euros,
- une rémunération variable brute d'un montant total de 216 250 euros.

Profil de risques

L'investissement en parts de la SCPI NCap Éducation Santé est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui seront potentiellement versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers...) ;
- du montant du capital perçu lors de la vente ou du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

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.

L'investissement en parts de la SCPI NCap Éducation Santé est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. L'associé qui souhaite

se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens : le remboursement de ses parts (retrait) qui doit être demandé à la Société de gestion ; ou la vente des parts (cession), en cherchant lui-même un acheteur, cette vente s'opérant sans l'intervention de la Société de gestion et la SCPI ne garantissant pas la revente des parts. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'une contrepartie, à savoir des demandes de souscription ou d'un fonds de remboursement suffisant voté par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de gestion recommande aux souscripteurs de parts de la SCPI une détention des titres d'une durée minimum de dix (10) années.

Organisation du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de dix (10) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par an.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votants par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur la gestion de la Société dans lequel il signale, s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ainsi que sur le projet des résolutions proposées ;
- à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Profil de liquidité

Au 31 décembre 2025 aucune part de la SCPI NCap Éducation Santé n'est en attente de liquidité. La liquidité de la SCPI est donc organisée par la Société de Gestion.

La SCPI NCap Éducation Santé n'effectue aucun placement de trésorerie de quelque nature que ce soit. L'ensemble des liquidités sont disponibles sur les comptes bancaires de la SCPI.

Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI NCap Éducation Santé ne peut statutairement pas faire appel à l'effet de levier. Les calculs de ces deux méthodes sont de respectivement 0 et 4,94 % correspondant à un endettement financier négatif ou nul.

Expert immobilier

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes.

Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes : Expert en Évaluation Responsabilité à hauteur de 1 000 000 € ou 5 % de la valeur de marché des biens immobiliers faisant l'objet de la mission Cushman & Wakefield Valuation France.

04.

Rapport du Conseil de Surveillance



Source : Norma Capital - Ynov Campus - Rennes.

Rapport du Conseil de Surveillance

Chers associés de NCap Éducation Santé,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément aux Statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les SCPI.

Au cours de l'année écoulée, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué régulièrement les informations nécessaires au suivi de l'activité de notre SCPI et d'assurer notre mission dans de bonnes conditions. Les membres du Conseil se sont réunis à deux reprises au cours de l'exercice écoulé afin de suivre au mieux l'évolution de notre SCPI. Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux comptes, nous avons pu examiner la situation du patrimoine, la situation locative, le marché des parts. Cela nous a permis de débattre et d'échanger de manière constructive avec la Société de Gestion et de bien remplir la mission de vigilance qui nous est dévolue.

L'année 2025 a été une année marquée par l'accélération de la diversification à l'international à travers les premiers investissements en Grande-Bretagne et le renforcement en Espagne.

Dans un contexte de marché chahuté, marqué par d'un côté une instabilité politique en France et de l'autre une politique monétaire devenant plus accommodante en Europe, notre SCPI a affiché une résilience de l'activité tout en poursuivant son expansion fidèle à sa stratégie d'investissement responsable. Porté par l'accélération de la collecte, l'encours de notre fonds a fortement progressé pour atteindre une capitalisation proche de 114,5 millions d'euros bien établi au-delà du seuil symbolique des 100 millions d'euros.

L'engagement dans le domaine de l'ESG de votre SCPI qui se matérialise par une exposition significative sur les secteurs de la santé et de l'éducation (78% du portefeuille), continue de porter ses fruits comme en attestent les bons résultats opérationnels. En effet, les taux d'occupation financier qui reste satisfaisant à 95.3 %.

Au cours de l'exercice 2025, NCap Éducation Santé a poursuivi l'expansion de son patrimoine immobilier avec l'acquisition de 5 immeubles dont 2 actifs sur le marché immobilier en France et 2 actifs sur le marché immobilier en Espagne ainsi qu'un premier investissement en Grande-Bretagne.

La valeur de reconstitution du patrimoine de notre SCPI, basée sur l'expertise immobilière réalisée en externe par Cushman & Wakefield, fait état d'une valeur de 112 455 333.81 euros au 31 décembre 2025.

Le résultat brut par part de notre SCPI s'élève à 8.74 euros par part, la société de gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 8.70 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2025.

La SCPI NCap Éducation Santé a versé 441 478.24 euros à Norma Capital au titre des commissions de gestion et 1 572 307.00 euros au titre des commissions de souscription au cours de l'exercice 2025.

Nous remercions les équipes de Norma Capital pour la gestion de notre SCPI au cours de l'exercice 2025 et pour le partage des informations la concernant. Nous remercions le Commissaire aux comptes pour les diligences qu'il mène tout au long de l'année et pour ses commentaires constructifs.

Après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, de celui du Commissaire aux comptes et du rapport spécial du Commissaires aux comptes décrivant les conventions visées à l'article L,214-106 du code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et l'adoption des résolutions qui vous sont soumise.

Le Président du Conseil de surveillance

Madame Amal ABOULKHOUATEM

05.

Comptes annuels

31 décembre 2025



Source : Norma Capital - Avon.

État du patrimoine au 31 décembre 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
I. PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)		- €		- €
Immobilisations en cours (dont promesses)		- €		- €
Amortissements droits réels		- €		- €
Concessions		- €		- €
Amortissements concessions		- €		- €
Constructions sur sol d'autrui		- €		- €
Amortissement de construction sur sol d'autrui		- €		- €
Terrains et constructions locatives	63 070 380,17 €	62 372 000,00 €	59 834 380,17 €	59 786 000,00 €
Immobilisations en cours (dont promesses)	6 217 100,00 €	4 482 100,00 €	5 783 900,00 €	6 223 900,00 €
Immobilisations locatives	**69 287 480,17 €**	**66 854 100,00 €**	**65 618 280,17 €**	**66 009 900,00 €**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- €	- €	- €	- €
Gros entretiens	- 87 600,00 €		- 61 000,00 €	
Autres provisions pour risques et charges	- €	- €	- €	- €
Provisions liées aux placements immobiliers	**- 87 600,00 €**	**- €**	**- 61 000,00 €**	**- €**
Immobilisations financières contrôlées	23 930 002,00 €	23 055 886,43 €	7 951 002,00 €	7 686 448,53 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	- €	- €	- €	- €
Provisions pour risques et charges	- €	- €	- €	- €
Titres financiers contrôlés	**23 930 002,00 €**	**23 055 886,43 €**	**7 951 002,00 €**	**7 686 448,53 €**
TOTAL I	93 129 882,17 €	89 909 986,43 €	73 508 282,17 €	73 696 348,53 €
II. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	- €	- €	- €	- €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	- €	- €	- €	- €
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	- €	- €	- €	- €
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	- €	- €	- €	- €
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	- €	- €	- €	- €
TOTAL II	- €	- €	- €	- €
III. ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	- €	- €	- €	- €
Associés capital souscrit non appelé	- €	- €	- €	- €
Immobilisations incorporelles	- €	- €	- €	- €
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	- €	- €	- €	- €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	- €	- €	- €	- €
Autres actifs et passifs d'exploitation	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Locataires et comptes rattachés	1 425 107,86 €	1 425 107,86 €	672 049,85 €	672 049,85 €
Autres créances	4 460 211,34 €	4 460 211,34 €	3 712 916,42 €	3 712 916,42 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 53 382,63 €	- 53 382,63 €	- 59 588,33 €	- 59 588,33 €
Créances	**5 831 936,57 €**	**5 831 936,57 €**	**4 325 377,94 €**	**4 325 377,94 €**
Valeurs mobilières de placement	- €	- €	- €	- €
Fonds de remboursement	- €	- €	- €	- €
Autres disponibilités	2 619 653,87 €	2 619 653,87 €	13 898 133,08 €	13 898 133,08 €
Valeurs de placement et disponibilités	**2 619 653,87 €**	**2 619 653,87 €**	**13 898 133,08 €**	**13 898 133,08 €**
TOTAL III	8 451 590,44 €	8 451 590,44 €	18 223 511,02 €	18 223 511,02 €

État du patrimoine au 31 décembre 2025

	31/12/2025		31/12/2024	
	Bilan	Estimé	Bilan	Estimé
IV. PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Dettes financières : Dépôt de Garantie	- 883 371,37 €	- 883 371,37 €	- 766 146,21 €	- 766 146,21 €
Dettes d'exploitation	- 3 096 352,25 €	- 3 096 352,25 €	- 2 366 981,44 €	- 2 366 981,44 €
Dettes diverses	- €	- €	- €	- €
Dettes	**- 3 979 723,62 €**	**- 3 979 723,62 €**	**- 3 133 127,65 €**	**- 3 133 127,65 €**
TOTAL IV	- 3 979 723,62 €	- 3 979 723,62 €	- 3 133 127,65 €	- 3 133 127,65 €
V. COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avance	7 499,87 €	7 499,87 €	49 894,52 €	49 894,52 €
Produits constatés d'avance	- €	- €	- 76 810,29 €	- 76 810,29 €
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	- €	- €	- €	- €
TOTAL V	7 499,87 €	7 499,87 €	- 26 915,77 €	- 26 915,77 €
Capitaux propres (I+II+III-IV-V)	97 609 248,86 €		88 571 749,77 €	
Valeur estimée du patrimoine	- €	94 389 353,12 €	- €	88 759 816,13 €

Tableau de variation des capitaux propres (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2025	4ème acompte 2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Souscription de la période	Acompte sur dividendes 2025	Retraits	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital								
Capital souscrit	83 007 180,00 €	- €	- €		12 425 148,85 €	- €	- 3 586 441,79 €	91 845 887,06 €
Capital en cours de souscription	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Primes d'émission								
Primes d'émission	20 408 924,70 €	- €	- €		3 214 996,07 €	- €	- 1 301 195,68 €	22 322 725,09 €
Primes d'émission en cours de souscription	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Prélèvement sur prime d'émission	- 14 862 743,73 €	- €	- €		- 1 716 956,25 €	- €	- €	- 16 579 699,98 €
Ecarts d'évaluation								
Ecart de réévaluation	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Primes de fusion								
Primes de fusion	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Réserves	- €	- €	- €		- €	- €	- €	- €
Report à Nouveau	17 062,29 €	- €	1 326,51 €		- €	- €	- €	18 388,80 €
Résultat 2024	4 052 852,47 €	- €	- 4 052 852,47 €		- €	- €	- €	
Acomptes sur résultat 2024	- 4 051 525,96 €		4 051 525,96 €		- €	- €	- €	
Résultat de l'exercice 2025		- €		4 375 927,33 €	- €	- €	- €	4 375 927,33 €
Acomptes sur distribution	- €	- €	- €			- 4 373 979,44 €	- €	- 4 373 979,44 €
TOTAL GÉNÉRAL	88 571 749,77 €	- €	- 0,00 €	4 375 927,33 €	13 923 188,67 €	- 4 373 979,44 €	- 4 887 637,47 €	97 609 248,86 €

État des engagements (en euros)

Engagements hors bilan

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	**- €**	**- €**
Emprunts à taux fixe	- €	- €
• Privilèges de prêteur de denier	- €	- €
• Hypothèques	- €	- €
Emprunts à taux variable	- €	- €
• Privilèges de prêteur de denier	- €	- €
• Hypothèques	- €	- €
Swap de taux d'intérêts (montant nominal)	- €	- €
Engagements donnés (achats)	**- €**	**- €**
Offres signées	- €	- €
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	- €	140 150,00 €
Garanties locatives	- €	- €
Engagements reçus (ventes)	**- €**	**- €**
Offres signées	- €	- €
Compromis de ventes et promesses unilatérales de ventes	- €	- €
Garanties locatives	- €	- €
Garanties données	**- €**	**- €**
Garanties reçues	**- €**	**- €**
Avals, cautions	**- €**	**- €**

Dettes garanties

Néant.

Engagements donnés

Deux projets en cours de construction (VEFA) sont comptabilisés dans le cadre des appels de fonds pour un montant de 5 905k€ ; le montant restant dû suivant les échéances de livraison est 582,4k€.

Engagements reçus

Néant.

Avals, cautions

Les avals et cautions correspondent aux cautions bancaires accordées par les locataires ne disposant pas d'un dépôt de garantie. À ce jour, nous recensons 95 964,50€ de cautions reçues par les locataires.

Compte de résultat de l'exercice (en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
I. PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ANNEXES	**5 862 724,55 €**	**5 498 521,71 €**
Loyers	4 267 739,47 €	4 120 781,48 €
Charges facturées	830 639,25 €	783 818,58 €
Produits des participations contrôlées	**752 957,09 €**	325 000,00 €
Produits annexes	5 183,04 €	81 782,58 €
Reprises de provisions	6 205,70 €	- €
Transferts de charges immobilières	- €	187 139,07 €
II. CHARGES IMMOBILIÈRES	**- 948 973,42 €**	**- 804 839,79 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 866 297,41 €	- 723 561,26 €
Travaux de gros entretiens	- €	- €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 56 076,01 €	- 6 440,20 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 26 600,00 €	- 15 250,00 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- €	- €
Autres charges immobilières	- €	- €
Dépréciation des créances douteuses	- €	- 59 588,33 €
Dépréciation des titres de participations contrôlés	- €	- €
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	4 913 751,13 €	4 693 681,92 €
I. PRODUITS D'EXPLOITATION	**64 760,85 €**	**1 972 125,87 €**
Reprises d'amortissements d'exploitation	- €	- €
Reprises de provisions d'exploitation	- €	- €
Transfert de charges d'exploitation	- €	1 971 979,11 €
Autres produits	64 760,85 €	146,76 €
II. CHARGES D'EXPLOITATION	**- 602 584,65 €**	**- 2 612 955,32 €**
Commissions de la société de gestion	- 441 478,24 €	- 2 517 110,95 €
Charges d'exploitation de la société	- 161 106,41 €	- 95 844,37 €
Diverses charges d'exploitation	- €	- €
Dotations aux amortissements d'exploitation	- €	- €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €	- €
Dépréciation des créances douteuses	- €	
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	- 537 823,80 €	- 640 829,45 €
I. PRODUITS FINANCIERS	**- €**	**- €**
Dividendes des participations non contrôlés	- €	- €
Produits d'intérêts des comptes courants	- €	- €
Reprises des provisions sur charges financières	- €	- €
Autres produits financiers	- €	- €
II. CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- €	- €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €	- €
Charges financières	- €	- €
Dépréciations	- €	- €
Résultat financier C = (I-II)		
I. PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	- €	- €
Reprises de provisions exceptionnelles	- €	- €
II. CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	- €	- €
Dotations aux amort. et prov. charges exceptionnelles	- €	- €
Résultat exceptionnel D = (I-II)		
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**4 375 927,33 €**	**4 052 852,47 €**

Annexes financières

Informations sur les évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Vie Sociale

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Investissements post clôture

Depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la SCPI, par l'intermédiaire de sa filiale NCES DEUTSCHLAND, a acquis un actif à usage de commerce/bureaux à Dortmund, situé Ostenhellweg 27-29.

Ces informations sont indiquées dans le rapport de gestion.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Impact comptable de la modernisation des états financiers sur les SCPI

Les comptes annuels 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions visées au 2° du I. de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier.

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Selon l'article 111-2 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux comptes annuels des sociétés civiles de placements immobiliers, les sociétés civiles de placements immobiliers doivent appliquer les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC 2016-03.

Le règlement ANC N° 2014-03 a été modifié par le règlement ANC N°2022-06 applicable de façon prospective pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2025.

Selon les règles françaises, un changement de règlementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Ce règlement a pour effet notamment :

- l'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique du transfert de charge ;
- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Au 31/12/2025, l'application du nouveau règlement ANC n° 2022 - 06 a pour effet sur notre société le changement de présentation lié à la suppression de la technique du transfert de charges, et la comptabilisation d'opérations en résultat d'exploitation ou résultat financier en fonction de la nature de l'opération, alors que précédemment comptabilisé en résultat d'exceptionnel.

Evaluation des provisions pour gros entretien et Plan pluri annuel d'entretien des immeubles

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire ;
- travaux sur les équipements, halls, parties communes ;
- opérations de réhabilitation ou de rénovation ;
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année. La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2025, la provision pour gros entretien s'élève à 87 600 €.

Valorisation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « Bilan » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique.

La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « Estimé ». La méthodologie suivie par la société Cushman & Wakefield consiste à déterminer la valeur vénale des biens. Les actifs étudiés seront valorisés en utilisant la méthode dite de « capitalisation du revenu » avec un recoupement par la méthode dite « par comparaison directe » (mise en cohérence du taux de rendement net immédiat et des valeurs métriques obtenus avec ceux constatés sur le marché) ou toute autre méthode conforme à la Charte de l'Expertise et jugée adéquate.

L'expert procède la première année d'évaluation à une expertise avec visite de chaque actif, puis à une actualisation annuelle de la valeur de chaque actif les années suivantes dans le cadre juridique défini par les textes (articles 422-234 à 422-236 du RG AMF). Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » la valeur vénale des immeubles, établie par la société de gestion sur la base des valeurs estimées par l'Expert CUSHMAN & WAKEFIELD.

Provisions des créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Commissions de souscription

• Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

• Coût d'acquisition : La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation ;
- les honoraires ou commissions ;
- les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devait se traduire par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de négociation de bail, ou d'assignation au tribunal. Les provisions existantes à la clôture s'élèvent à 0 €.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires). La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

Comptabilisation des VEFA

Les immeubles acquis en VEFA sont enregistrés à l'état du patrimoine en tant qu'« immobilisations en cours » pour le montant des versements effectués au fur et à mesure de l'avancement des travaux. À la livraison de l'immeuble, la valeur totale d'acquisition est définitivement constatée en immobilisation.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2025

	Bureaux	Commerces	Santé	Total
Paris	2 500 000,00	1 460 000,00	3 140 000,00	**7 100 000,00**
Région parisienne	2 760 000,00	550 000,00	13 875 000,00	**17 185 000,00**
Autres régions	26 400 000,00	7 650 000,00	16 661 000,00	**50 711 000,00**
Europe	0,00	0,00	15 769 000,00	**15 769 000,00**
TOTAL	26 400 000,00	9 660 000,00	49 445 000,00	**90 765 000,00**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2025

SCPI NCap Éducation Santé

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
28/05/2019	Commerces	SURESNES (92150)	12, Promenade Saint-Leufroy	359	Valeur comptable des immeubles acquis en 2019 4 612 500 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2019 4 576 000 €
12/06/2019	Bureaux	NANTES THIBERT (44000)	3, Rue Marguerite Thibert	347		
11/12/2019	Bureaux	NOISY-LE-GRAND (93160)	1, Rue Du Centre	410		
20/12/2019	Bureaux	TOULOUSE ONCOPOLE (31100)	2, Place Pierre Potier	758		
03/06/2020	Commerces	PARIS MAUXINS (75019)	15, Passage Des Mauxins	621	Valeur comptable des immeubles acquis en 2020 3 915 500 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2020 3 965 000 €
11/12/2020	Commerces	BORDEAUX (33000)	51, Quai De Paludate	246		
12/12/2020	Bureaux	CROIX (59170)	78, Bis Rue De La Gare	637		
23/02/2021	Commerces	PARIS PUIT DE L'ERMITE (75005)	15, Rue Du Puits De L'Ermite	205	Valeur comptable des immeubles acquis en 2021 16 116 836 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2021 16 150 000 €
26/02/2021	Commerces	LYON (69008)	101, Avenue Jean Mermoz	733		
10/05/2021	Bureaux	REIMS (51100)	4, Rue Pierre Hadot	1 440		
30/07/2021	Bureaux	CHOISY-LE-ROI (94600)	43, Avenue Louis Luc	330		
05/08/2021	Bureaux	MONTBONNOT-ST-MARTIN (38330)	26, Avenue Jean Kuntzmann	1 060		
25/11/2021	Commerces	PARIS MAGENTA (75010)	124, Boulevard De Magenta	161		
25/11/2021	Commerces	REIMS (51100)	40, Avenue De Laon	151		
16/12/2021	Bureaux	CHERBOURG (50120)	73, Rue De La Paix	520		
28/12/2021	Bureaux	ANTONY (92160)	17, Avenue De La Résidence	360		
28/12/2021	Bureaux	VILLENAVE DORNON (33140)	3, Petit Chemin De La Générale	544		
13/01/2022	Bureaux	BORDEAUX LAC (33000)	8, Rue André Lavignolle	640	Valeur comptable des immeubles acquis en 2022 16 590 790 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2022 16 270 000 €
18/03/2022	Commerces	NICE (06000)	2, Rue Du Colonel Gassin	1 340		
29/03/2022	Commerces	RUEIL MALMAISON (92500)	28, Avenue Paul Doumer	559		
28/06/2022	Bureaux	PARIS VISTULE (75013)	11, Rue De La Vistule	355		
21/07/2022	Commerces	SAINT DENIS (93000)	79/83, Rue De Strasbourg	135		
22/09/2022	Bureaux	LIMONEST LA LIMNEE (69760)	280, Allée Des Hêtres	1 508		
24/11/2022	Commerces	AUBAGNE (13400)	520, Avenue De L'Amitié	271		
12/12/2022	Commerces	RENNES LONGCHAMPS (35700)	All. Morvan Lebesque	1 214		
28/12/2022	Bureaux	LIMONEST PLUG-PLAY (69760)	185, Allée Des Frênes	215		
09/03/2023	Bureaux	AVON (77210)	1, Rue De La Petite Vitesse	595	Valeur comptable des immeubles acquis en 2023 13 469 754 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2023 13 465 000 €
05/05/2023	Commerces	LYON 2 (69002)	Place Camille Georges	165		
21/06/2023	Commerces	BRY-SUR-MARNE (94360)	1-3, Rue Du Maréchal Joffre	128		
23/08/2023	Commerces	LILLE BALZAC (59000)	6, Rue De Balzac	284		
24/10/2023	Commerces	MARSEILLE GODCHOT ST PIERRE (13005)	349, Rue St Pierre-2, Bd Des Frères Godchots	245		
24/10/2023	Commerces	MARSEILLE SAKAKINI (13005)	92, Bd Sakakini	204		
24/10/2023	Bureaux	MARSEILLE PARADIS (13006)	56, Rue Paradis	461		
24/10/2023	Commerces	MARSEILLE 4 SEPTEMBRE (13007)	1, Place Du 4 Septembre	142		
24/10/2023	Commerces	AVIGNON (84000)	44, Bd Saint Michel	306		
24/10/2023	Commerces	TOULON (83200)	5, Avenue Saint-Roch	458		
24/10/2023	Commerces	BAGNOLET (93170)	29, Rue François Mitterrand	150		
25/10/2023	Bureaux	RENNES VIAUD (35000)	1-3, Allée Marcel Viaud	1 034		
19/06/2024	Commerces	VILLENEUVE LA GARENNE (92390)	300, Boulevard Charles De Gaulle	1 037	Valeur comptable des immeubles acquis en 2024 5 129 000 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2024 4 780 000 €
16/09/2024	Commerces	AUBERVILLIERS (93300)	20, Bis Bd Anatole France	213		
03/10/2024	Commerces	LE BOURGET (93350)	20-22, Avenue Francis De Pressensé	338		
30/06/2025	Commerces	LIMONEST PLUG AND PLAY C (69760)	205-235, Allée Des Frênes	614	Valeur comptable des immeubles acquis en 2025 3 236 000 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2025 3 166 000 €
31/12/2025	Activités	TALENCE (33400)	248, Avenue de Thouars	1 155		

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2025

SCPI NCap Éducation Santé - VEFA

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
16/12/2021	Bureaux	SAINT-BRIEUC (22000)	58, rue La Fayette	1 631	3 587 600 €	7 440 000 €
27/04/2023	Bureaux	NANTES BEL GARDEN (44000)	163/167, rue Paul Bellamy	537		
06/07/2023	Bureaux	LE HAVRE (76000)	170/174, cours de la République	1 034		

SCI NCES ESPANA

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
28/02/2024	Commerces	BURGOS (ESP) (9007)	Calle Vitora, 259	1 534	Valeur comptable des immeubles acquis en 2024 7 361 499 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2024 7 695 000 €
28/02/2024	Commerces	VALENCIA (ESP) (46008)	Calle De Guillem De Castro, 65	1 000		
27/09/2024	Commerces	ALICANTE (ESP) (3015)	Calle Alonso Cano, 64	1 010		
27/09/2024	Commerces	VALLADOLID (ESP) (47004)	Calle Labradores, 36	1 600		
20/06/2025	Commerces	L'ALCÚDIA (ESP) (46250)	Calle Calígrafo Palafox, 7	1 984	Valeur comptable des immeubles acquis en 2025 4 400 000 €	Valeur comptable des immeubles acquis en 2025 4 300 000 €
20/06/2025	Commerces	L'ELIANA (ESP) (46500)	Calle Alpuente, 13	1 996		

SCI NCES UK

Date d'acquisition	Typologie	Ville	Adresse	Surface (en m²)	Valeur comptable	Valeur d'expertise
22/07/2025	Commerces	GLASGOW (UK) (G3 7DA)	123 - 145 North Street	1 983	3 724 502 €	3 674 000 €
TOTAL					**82 143 981 €**	**85 481 000 €**

Placements immobiliers (en euros)

	Montant 01/01/2025	Acquisition	Cession	Montant 31/12/2025
Terrains et constructions locatives	59 834 380,17 €	3 236 000,00 €	- €	63 070 380,17 €
Amodiations		- €	- €	
Agencements, aménagements sur constructions	- €	- €	- €	- €
Immobilisations en cours	5 783 900,00 €	433 200,00 €		6 217 100,00 €
TOTAL	65 618 280,17 €	3 669 200,00 €	- €	69 287 480,17 €

Variation de la provision pour gros entretien (en euros)

	Montant provision 01/01/2025	Dotation	Reprise	Montant provision 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur N+1	33 000,00 €	17 000,00 €	- €	50 000,00 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	3 200,00 €	22 400,00 €	- €	25 600,00 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	12 000,00 €	- €	- 12 000,00 €	- €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	12 800,00 €	- €	- 800,00 €	12 000,00 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	- €	- €	- €	- €
TOTAL	61 000,00 €	39 400,00 €	12 800,00 €	87 600,00 €

Créances (en euros)

Décomposition des postes du bilan : Locataires et comptes rattachés	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	1 142 440,60 €	672 049,85 €
Créances douteuses	282 667,26 €	- €
Dépréciation des créances locataires	53 382,63 €	- €
TOTAL	1 371 725,23 €	672 049,85 €

Décomposition des postes du bilan : Créances	31/12/2025	31/12/2024
Autres créances	703 546,01 €	590 067,23 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	- €	- €
États et autres collectivités	3 010 040,90 €	2 679 905,68 €
Syndics	697 224,07 €	442 943,51 €
Compte de Notaire sur opération en cours créditeurs	49 400,36 €	
TOTAL	4 460 211,34 €	3 712 916,42 €

Valeurs mobilières de placement et disponibilités (en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	- €	- €
Autres disponibilités	2 619 653,87 €	13 898 133,08 €
TOTAL	2 619 653,87 €	13 898 133,08 €

Dettes financières (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts	- €	- €
Concours bancaires courants	- €	- €
Total des dettes envers les établissements de crédit	- €	- €
Total des dépôts de garanties reçus	883 371,37 €	766 146,21 €
TOTAL	883 371,37 €	766 146,21 €

Dettes d'exploitation (en euros)

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	- 477 870,47 €	- 245 759,12 €
Fournisseurs et comptes rattachés	- 988 026,08 €	- 879 798,93 €
États et autres collectivités	- 132 420,37 €	- 106 073,01 €
Acomptes sur dividendes à payer	- 1 172 155,22 €	- 1 117 716,81 €
Compte de Notaire sur opération en cours	- 442,81 €	- 442,81 €
Autres créditeurs	- 325 437,30 €	- 17 190,76 €
TOTAL	- 3 096 352,25 €	- 2 366 981,44 €

Comptes de régularisation actif et passif (en euros)

Néant.

Transparisation des filiales étrangères

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée droits inclus
Immeuble	**15 486 001 €**	**15 769 000 €**
SCI NCES ESPANA	11 761 499 €	12 510 630 €
SCI NCES UK	3 724 502 €	3 902 890 €
SCI NCES DEUTSCHLAND	- €	- €
Dettes	**- €**	**- €**
Autres actifs et passifs	**7 286 886 €**	**7 931 407 €**
SCI NCES ESPANA	187 394 €	187 394 €
SCI NCES UK	1 738 863 €	1 738 863 €
SCI NCES DEUTSCHLAND	5 360 629 €	5 360 629 €
Ecart d'acquisition	**- €**	**927 519 €**
SCI NCES ESPANA	- 0 €	749 131 €
SCI NCES UK	- €	178 389 €
SCI NCES DEUTSCHLAND	- €	- €
Total (prix d'acquisition)	**22 772 887 €**	**23 700 407 €**
SCI NCES ESPANA	11 948 893 €	12 698 024 €
SCI NCES UK	5 463 365 €	5 641 754 €
SCI NCES DEUTSCHLAND	5 360 629 €	5 360 629 €

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre	NCES ESPANA	NCES UK	NCES DTL
Composants du résultat immobilier	**4 225 554,89 €**	**714 490,28 €**	**4 940 045,17 €**	620 000,02 €	**94 490,26 €**	**- €**
Loyers	4 267 739,47 €	884 878,32 €	5 152 617,79 €	759 908,41 €	124 969,91 €	- €
Autres produits immobiliers	69 943,89 €	382,55 €	70 326,44 €	0,89 €	381,66 €	- €
Charges non récupérables	-91 734,17 €	-170 770,59 €	-262 504,76 €	-139 909,28 €	-30 861,31 €	- €
Travaux non récupérables et gros entretien	-26 600,00 €		-26 600,00 €			
Impact des douteux	6 205,70 €		6 205,70 €			
Composants du résultat d'exploitation	**-602 584,65 €**	**-122 043,40 €**	**-724 628,05 €**	**-83 255,30 €**	**-21 416,40 €**	**-17 371,70 €**
Commision de gestion de la SGP	-441 478,24 €	- €	-441 478,24 €	- €	- €	- €
Autres charges d'exploitation	-161 106,41 €	-122 043,40 €	-283 149,81 €	-83 255,30 €	-21 416,40 €	-17 371,70 €
Composants du résultat financiers	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Intérêts des emprunts	- €		- €			
Autres charges financières	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Produits financiers	- €		- €			
Composants du résultat exceptionnel	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Résultat exceptionnel	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Informations sur les opérations réalisées avec les entreprises liées

La SCPI ne réalise pas d'opérations avec les entreprises liées autres que celles avec la Société de Gestion, soit pour l'exercice 2025 :
• commission de gestion : 441 478,24 € ;
• commission de souscription : 1 572 307,00 €.

À noter qu'au 31 décembre 2025, l'application du nouveau règlement ANC n° 2022-06 a entraîné, pour la Société, une modification de présentation des comptes, liée à la suppression de la technique du transfert de charges. La variation constatée sur la commission de gestion résulte du retraitement de ces transferts, conformément aux dispositions du nouveau règlement, tel qu'exposé ci-dessus :

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière et annexes :

• les loyers et produits annexes (honoraires de gestion) : 4 272 922,51 € ;
• les charges facturées : 830 639,25 € ;
• les produit sur les participations contrôlés : 752 957,09 €
• les reprises de provisions (gros entretien) : 6 205,70 € ;

Charges immobilières :

• charges ayant leur contrepartie en produits : 866 297,41 € ;
• charges d'entretien du patrimoine locatif (charges non refacturables) : 56 076,01 € ;
• dotations aux provisions pour gros entretien : 26 600 €.

Produits d'exploitation :

• Autres produits : 64 760 ,85 €.

Charges d'exploitation :

Conformément aux Statuts et à la note d'information de la SCPI, 10 % HT des produits nets encaissés seront perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion, soit au 31 décembre 2025 : 441 478,24 €.

• Charges d'exploitation de la Société : **161 106,41 €**. Les diverses charges d'exploitation sont constituées notamment :
- CAC : 55 590,00 €
- dépositaire : 32 745,89 €
- honoraires expertises : 19 123,76 €
- honoraires juridiques : 47 062,00 €
- frais d'actes/contentieux : 1 218,80 €
- services bancaires & assurances : 9 012,36 €
- CVAE : -3 649,00 €
-Charges diverses gestion courante. : 2,60 €

06.

Rapports du Commissaire aux Comptes



Source : Norma Capital - Villeneuve-la-Garenne.

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale
de la Société Civile de Placement Immobilier
NCap Éducation Santé

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblé générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier NCAP EDUCATION SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé au sein de la note "Valorisation des actifs immobiliers" de l'annexe des comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Paris-La Défense, le 16 mars 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Jérôme-Eric GRAS



Source : Photo libre de droit.

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoué à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conformément à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la Société de Gestion

Partie concernée :
Norma Capital, société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier NCap Éducation Santé

Nature et Objet :
Rémunération de la Société de Gestion

Modalité :
Conformément à l'assemblée générale du 2 juin 2021 ayant approuvé les termes et conditions tarifaires qui lui ont été présentés, la Société de Gestion perçoit les commissions suivantes :

> Commission de souscription

Conformément à l'article 18.1 des Statuts, une commission de souscription est versée à la société de gestion afin notamment de couvrir les frais de prospection des capitaux, de recherche d'immeuble et des augmentations de capital.

À ce titre la société de gestion perçoit une commission de souscription fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'emission incluse. La commission de souscription est imputée sur la prime d'émission et la société de gestion est autorisée à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de souscription s'est élevée à 1 572 307 € HT.

> Commission de gestion

Conformément à l'article 18.2 des Statuts, une commission de gestion est versée à la société de gestion afin de couvrir les frais administratifs et de gestion liés notamment aux frais de bureau et personnel nécessaires à l'administration et à la gestion de votre S.C.P.I., à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

À ce titre, la société de gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % HT, soit 12 % TTC maximum (au taux de T.V.A. en vigueur), sur les produits locatifs HT encaissés. Cette commission est réglée trimestriellement et acquise à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par votre S.C.P.I. de ses recettes. Elle est prélevée directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par votre S.C.P.I., sous forme d'acomptes mensuels.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la commission de gestion s'est élevée à 441 478,24 € HT.

> Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

Conformément à l'article 18.4 des Statuts, une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers est versée à la société de gestion afin de la rémunérer lors de la vente ou de l'achat en réemploi des fonds issus de la vente d'un immeuble, ou de titres de sociétés immobilières pour le compte de votre S.C.P.I.

La société de gestion perçoit une commission égale à :

- 2 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors axes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 2 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par votre S.C.P.I.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion par la perception de la commission de souscription.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers n'a été perçue.

> Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Conformément à l'article 18.5 des Statuts, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est versée à la société de gestion afin de la rémunérer lorsque des travaux sont réalisés dans les immeubles de votre S.C.P.I.

La société de gestion perçoit une commission égale à 3,20 % HT maximum du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, aucune commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers n'a été perçue.

Fait à Paris-La Défense, le 16 mars 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Jérôme-Eric GRAS

07.

Ordre du jour et projet de résolutions



Source : Norma Capital - Glasgow.

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte

En Assemblée Générale Ordinaire

1.Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil
Lecture du rapport du Conseil de surveillance,
Lecture du rapport du Commissaire aux comptes,
Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports ;

2. Quitus au Conseil de Surveillance et à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

3. Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2025 ;

4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

5. Attribution et distribution des plus ou moins-values de cession d'immeuble ;

6. Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
Approbation dudit rapport ;

7. Pouvoirs en vue des formalités légales.

En Assemblée Générale Extraordinaire

8.Modification de l'article 19.1 des Statuts ;

9. Modification de l'article 22 des Statuts ;

10. Modification de l'article 23.1 des Statuts ;

11. Modification de l'article 23.3 des Statuts.

12. Modification de l'article 23.5 des Statuts ;

13. Pouvoirs en vue des formalités légales.



Source : Norma Capital - Limonest.

Projet de résolutions

Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et desdits rapports

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés, qui se soldent par un bénéfice de 4 375 927,33 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans les rapports.

Deuxième résolution

Quitus au conseil de surveillance et à la société de gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2025

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président du Conseil de Surveillance, à ses membres ainsi qu'à la Société de Gestion pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

Constatation et arrêté du montant du capital existant au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale constate et arrête le montant du capital existant au 31 décembre 2024 s'élevant à 91 845 887,06 euros.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale prend acte que le bénéfice de l'exercice s'élève à 4 375 927,33 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau antérieur de 18 388,80 euros, formant un bénéfice distribuable de 4 394 316,13 euros.

L'Assemblée Générale, après avis favorable du Conseil de Surveillance, et sur proposition de la Société de Gestion, décide d'affecter le bénéfice distribuable s'élevant à 4 394 316,13 euros comme suit :

- Distribution de dividendes aux associés : 4 373 979,44 euros
Dont quatre acomptes trimestriels déjà versés : 4 373 979,44 euros
- Report à nouveau du solde disponible 20 336,69 euros.

Cinquième résolution

Attribution et distribution des plus ou moins-values de cession d'immeuble

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Sixième résolution

Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ; Approbation dudit rapport

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve sans réserve les termes dudit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Assemblée Générale Extaordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 19.1 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19.1 des Statuts relatifs au Conseil de surveillance afin d'y intégrer les évolutions législatives issues de l'ordonnance du 12 mars 2025.

L'article 19.1 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 19.1 Nomination du Conseil de Surveillance

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion. Ce Conseil est composé de cinq (5) membres au moins, sept (7) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La rémunération du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et ils sont toujours rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3ème) année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

La liste de candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois (3) exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les trois (3) ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance est descendu à cinq (5), le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter au chiffre de sept (7). Si le nombre de ses membres devient inférieur à cinq (5), le Conseil de Surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de Surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion sollicitera les candidatures des associés et leur proposera de voter, par mandat impératif, les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. »

Neuvième résolution

Modification de l'article 22 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 22 des Statuts, et ce, afin de permettre aux associés de participer aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification.

L'article 22 des Statuts sera donc rédigé comme suit :

« 22. Décisions collectives

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses délibérations, prises conformément à la loi et aux Statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu du département du siège social ou d'un département limitrophe de celui-ci et/ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés (art. L.214-107-1 CMF). Les Associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale, par la Société de Gestion, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, sauf à être autorisée à prolonger ledit délai par décision de justice. »

Dixième résolution

Modification de l'article 23.1 des Statuts

La Société de gestion informe les associés d'une évolution législative concernant l'envoi des documents relatifs aux assemblées générales. Désormais, l'article L.214-144 du Code monétaire et financier précise que l'ensemble des documents sera tenu à disposition des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion.

Au regard de ces éléments, l'Assemblée décide de modifier comme suit 23.1 des Statuts :

« 23.1. Convocation

Les Assemblées d'associés sont convoquées par la Société de Gestion ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, ou le Liquidateur. Elles peuvent aussi être convoquées par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.

Les associés sont convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du CMF : les documents et renseignements suivants :

1° Le rapport de la société de gestion ;

2° Le ou les rapports du conseil de surveillance ;

3° Le ou les rapports des commissaires aux comptes ;

4° Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;

5° S'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L. 214-103 : le bilan, le compte de résultat, l'annexe et, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes.

sont mis à disposition de tout Associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet, le droit d'en prendre connaissance emportant celui d'en prendre copie.

À compter de la convocation de l'Assemblée Générale et jusqu'au cinquième (5) jour inclus avant la réunion, tout Associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents afférents aux Assemblées. La Société de gestion procède à cet envoi avant la réunion et à ses frais. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique conformément à l'article R. 214-137 du CMF. Les Associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des convocations et documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la Société de gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la Société de Gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

L'avis et la lettre de convocation contiennent les indications prévues par l'article R.214-138 du CMF et, notamment, l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions présenté à l'Assemblée Générale accompagné des documents auxquels ces projets se réfèrent. »

Onzième résolution

Modification de l'article 23.3 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion, décide de modifier comme suit l'article 23.3 des Statuts :

« 23.3. Participation des associés aux assemblées – Procurations – Votes par correspondance

(i) Principe

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Les propriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, la Société n'étant pas tenue de vérifier l'existence ni la validité du mandat de celui des indivisaires qui se présente à l'Assemblée Générale.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

En cas de démembrement de la propriété des parts entre usufruitiers et nus-propriétaires, et sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires, lorsqu'elles statuent sur les comptes et décident de l'affectation et de la répartition des bénéfices, et au nu propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

(ii) Procurations

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés. Le mandat de représentation d'un Associé est donné pour une seule Assemblée, il peut être également donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successivement convoquées avec le même ordre du jour.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

(iii) Votes électronique à distance

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, qu'elles soient Ordinaires, Extraordinaires ou Mixtes, en personne ou par tout moyen de télécommunication dans les conditions déterminées et mises en place par la société de gestion.

Le moyen de télécommunication garantira la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettra l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée Générale.

Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul de la majorité, que s'il est reçu par la Société au plus tard trois (3) jours au moins avant la date de la réunion de ladite assemblée. »

Douzième résolution

Modification de l'article 23.5 des Statuts

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et de la nouvelle réglementation applicable, décide de modifier les règles de quorum applicables aux Assemblées Générales.

L'Assemblée décide, en conséquence, d'abaisser le quorum applicable aux Assemblées Générales Ordinaires à 10 % et à 15 % pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

L'article 23.5 des Statuts sera désormais rédigé comme suit :

« 23.5. Quorum et majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votants par correspondance détiennent au moins 10 % du capital pour les résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire, et au moins 15 % s'il s'agit de résolutions proposées en assemblée générale extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents, représentés ou votants par correspondance. Si, en raison d'absence ou d'abstention d'Associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les Associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. »

Treizième résolution

Pouvoirs en vue des formalités légales

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

08. Annexe SFDR IV - Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Suivant le modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1,2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088.

Dénomination du produit : SCPI NCap Éducation Santé **Identifiant d'entité juridique : 841 434 640**

Par **investissement durable,** on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental.**

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social.
Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐ OUI	●○ ☒ NON
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

La SCPI NCap Éducation Santé s'inscrit dans une démarche ISR et souhaite promouvoir les caractéristiques environnementales et/ou sociales, au sens de l'article 8 du Règlement SFDR, sur 100 % des actifs en gestion.

À ce titre, elle promeut les objectifs généraux suivants :

- réduire des consommations de fluides et de carbone par l'amélioration des immeubles et la modification des comportements des locataires,
- ne pas aggraver les inégalités par l'absence de recours à la dette,
- favoriser les activités socialement utiles.

Déclinés de ces objectifs généraux, la SCPI porte des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance qui sont décrits dans la Charte éthique et d'investissement du fonds, avec les moyens mis en œuvre.

En particulier, les objectifs ESG sont synthétisés comme suit :

Social : amélioration du service et de confort des occupants dont notamment l'accessibilité aux transports en commun et aux alternatives de mobilité douce tout en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Environnement : réduction des consommations de fluides (énergie, eau, carbone) par l'amélioration des immeubles, modification des comportements des locataires et adaptation au changement climatique.

Gouvernance : information et sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes de la chaîne de valeur immobilière à ces enjeux et adhésion à des organismes de place promouvant les meilleurs pratiques du marché.

Pour mesurer la performance extra-financière du portefeuille et des actifs, une grille de critères ESG est constituée par la société de gestion Norma Capital et elle est révisée au moins tous les trois ans, dans le cadre de la labellisation ISR du fonds.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCPI NCap Éducation Santé pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues.

Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Éducation Santé réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et sept autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Nature de l'indicateur
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF} / m²	Obligatoire
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}$ / m²	Obligatoire
	Consommation d'eau	m³ / m²	Facultatif
	Connaissance des synoptiques de fluides	Oui / non	Facultatif
	Déperdition de fluides frigorigènes	kg	Facultatif
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	%	Obligatoire
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	%	Facultatif
	Part des actifs acquis sans recours à la dette	%	Facultatif
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile	%	Facultatif
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	%	Obligatoire
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	%	Facultatif

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité de la SCPI NCap Éducation Santé réunissent les quatre indicateurs de durabilité obligatoires et sept autres facultatifs choisis comme pertinents pour la stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) du fonds, à savoir :

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Performance 2025
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF} / m²	88
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}$ / m²	15
	Consommation d'eau	m³ / m²	0,21
	Connaissance des synoptiques de fluides	Oui / non	0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes	kg	0 %
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	%	100 %
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	%	90 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette	%	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile	%	99 %
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	%	36 %
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	%	98 %

Source : Données de la SCPI NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Pilier	Indicateur de durabilité	Unité	Performance 2024	Performance 2023	Performance 2022
Environnement	Performance énergétique réelle	kWh_{EF}/m^2	91	104	112
	Performance carbone des actifs	$kgCO_{2,éq}/m^2$	6	7	8
	Consommation d'eau	m^3/m^2	NC*	1,53	1,00
	Connaissance des synoptiques de fluides	Oui / non	0 %	0 %	0 %
	Déperdition de fluides frigorigènes	kg	0 %	0%	0 %
Social	Part des actifs situés à moins de 500 m des transports en commun	%	100 %	100 %	100 %
	Part des immeubles accessibles aux personnes à mobilité réduite	%	82 %	56 %	82 %
	Part des actifs acquis sans recours à la dette	%	100 %	100 %	100 %
	Part des actifs hébergeant une activité socialement utile	%	100 %	100 %	100 %
Gouvernance	Parte des sous-traitants directs disposant d'un engagement ESG	%	0 %	0 %	0 %
	Part des locataires sensibilisés aux écogestes	%	100 %	100 %	100 %

*NC : Non connu.
Source : Données de la SCPI NCap Éducation Santé issues du rapport ISR 2024.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI NCap Éducation Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

N/A. La SCPI NCap Éducation Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?
N/A. La SCPI NCap Éducation Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?
N/A. La SCPI NCap Éducation Santé n'a pas d'objectif d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Les principales incidences négatives présentées dans ce rapport se réfèrent aux deux indicateurs obligatoires et à deux indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers présentés dans l'annexe 1 du règlement délégué 2022/1288 dans le cadre du règlement SFDR de niveau II 2019/2088, à savoir :

Pour les indicateurs obligatoires, appliqués au secteur de l'immobilier :

- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, soit la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Pour les indicateurs optionnels :

- Les émissions de GES, soit l'intensité d'émissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine en $tCO_{2éq}$ par millions d'euros en valeur vénale ;
- L'exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques et armes biologiques), soit la part des actifs exposés à des armes controversés ;
- L'activité d'utilité sociale, soit la part d'investissement dans des actifs immobiliers hébergeant des activités d'utilité sociale (santé, éducation, bien-être et environnement).

Nature	Principales incidences négatives	Unité	Performance 2025
Obligatoire	Part des actifs exposés à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	%	0 %
	Part des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	%	72 %
Facultatif	Emissions GES liées à l'énergie sur le patrimoine	$tCO_{2,éq}$	6,11 (taux de couverture : 34 %)
	Part des actifs exposés aux armes controversées	%	0 %
	Part d'investissement dans des actifs immobiliers hébergeant des activités d'utilité sociale	%	99 %

Source : Données de la SCPI NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **100% des actifs.**

Investissements les plus performants en note ESG	Secteur	% d'actifs	Pays
Croix	Bureaux	1,8 %	France
Reims Hadot	Bureaux	4,3 %	France
Villenave d'Ornon	Bureaux	1,7 %	France
Paris Mauxins	Santé	1,6 %	France
Limonest La Limnée	Bureaux	3,1 %	France
Antony	Bureaux	1,3 %	France
Nantes Thibert	Bureaux	0,9 %	France
Rennes Longchamps	Commerce	2,4 %	France
Valencia L'Alcúdia	Santé	2,6 %	Espagne
Choisy-le-Roi	Bureaux	1,0 %	France

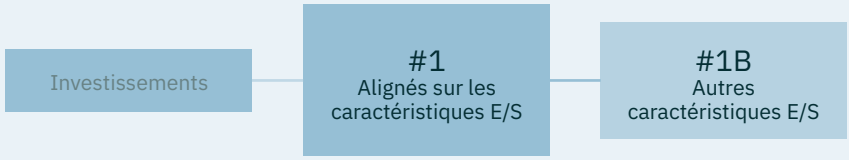
Source : Données de la SCPI NCap Éducation Santé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025, réceptionnées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 30 janvier 2026.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- Quelle était l'allocation des actifs ?

  À ce jour, 100 % des actifs de la SCPI NCap Éducation Santé prennent en compte les caractéristiques ESG.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

  Les actifs de la SCPI NCap Éducation Santé sont uniquement sur le secteur immobilier.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Aucun investissement durable n'a été réalisé, qu'il soit aligné ou non sur la taxinomie de l'UE.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?**

  Les actifs de la SCPI NCap Éducation Santé sont uniquement sur le secteur immobilier.

☐ **OUI**

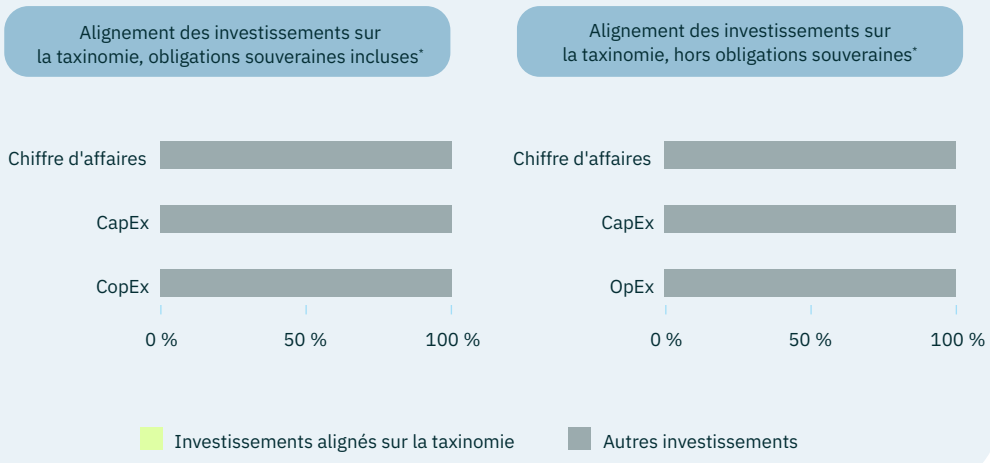
☐ **dans le gaz fossile** ☐ **dans l'énergie nucléaire**

☒ **NON**

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produits financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

[1]Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE-voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental a titre de la taxinomie de l'UE.

- **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

  Aucun investissement n'a été réalisé dans des activités transitoires et habilitantes.

- **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

  Aucun investissement n'a été réalisé dans des investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Aucun investissement durable n'a été réalisé.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Aucun investissement durable n'a été réalisé.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

100% des investissements de la SCPI NCap Éducation Santé promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Donc aucun investissement n'est situé dans la catégorie «autres».

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence, la SCPI NCap Éducation Santé prévoit une mise à jour annuelle de la notation ESG de chaque actif immobilier, associé à un plan d'actions ESG mis en œuvre par l'équipe ISR et la participation des équipes contribuant à la stratégie ISR de Norma Capital, la société de gestion de la SCPI.

Des études d'identification de l'exposition et de la vulnérabilité aux risques de changement climatique ont été réalisées grâce aux outils R4RE développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Par ailleurs, certains actifs ont été l'objet d'installation de dispositifs hydro-économes et d'amélioration du bien-être dans les locaux grâce à la végétalisation.

Pour embarquer les parties prenantes dans la démarche ISR, les locataires ont reçu des guides de bonnes pratiques et de gestion responsables des espaces verts. Une communication pour les sensibiliser aux contrats d'énergie verte leur a également été diffusée.

Ces actions ont permis d'améliorer les caractéristiques environnementales et/ou sociales des actifs immobiliers, et donc du fonds.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Éducation Santé.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer sir le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Éducation Santé.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité disant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Éducation Santé.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Éducation Santé.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

  N/A. Aucun indice de référence n'est désigné pour la SCPI NCap Éducation Santé.

SCPI NCap Éducation Santé
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. 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.
La valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

NCap Education Santé

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros,
Immatriculée au RCS de Paris sous le n° 814 238 879.
Siège social : 18/20, place de la Madeleine – 75008 Paris.
Tel : +33(0) 1 42 93 00 77.
Agrément AMF en qualité de société de Gestion de portefeuille - N° GP-16000017 DU 09/06/2016.
www.normacapital.fr

Norma Capital
Bien placé pour investir