

Bulletin d'information du 1er semestre 2025
Période analysée : 1er janvier 2025 au 30 juin 2025
Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 31 décembre 2025

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Amundi Delta Capital Santé

SCPI à capital variable
Infrastructures de santé, bien-être et dépendance

Avertissement : Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chiffres clés au 30/06/2025*

Distribution(1) par part du semestre
2,80 € T1 / 2,80 € T2

Taux d'Occupation Financier
91,24 %

Prix de souscription :
250,00 € par part
Prix de retrait :
230,00 € par part
Valeur IFI par part(4) :
193,84 €

Valeur de réalisation(3) :
41,3 M€
Valeur de reconstitution(3) :
46,9 M€

Capitalisation : **48,9 M€**

Endettement : **4,5 M€**

Nombre d'immeubles
5
Surface du patrimoine
15 742 m²

Note ESG(2) au 31/12/2024
56/100

Nombre de parts
195 423

Nombre d'associés
682

*Source : Amundi Immobilier
(1) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers.
(2) Environnement, Social et Gouvernance.
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.
(4) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

Edito

Chers Associés,

Au premier semestre 2025, le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI s'établit à 91,24 %, en progression de 0,96 point par rapport au deuxième semestre 2024 (90,28 %). L'état locatif reste stable. Depuis le départ du locataire de l'actif Eau-de-Verveine à Montpellier, début février, la commercialisation a donné lieu à de multiples visites.

Durant ce semestre, les dossiers de potentielles acquisitions ont porté sur des cliniques de Médecine, Chirurgie, Obstétrique (MCO), de Soins Médicaux et Réadaptation (SMR), Psychiatriques (PSY), des centres médicaux, ainsi que des actifs liés aux Life Sciences. Aucune nouvelle signature de promesse n'a été faite ce semestre. Nous continuons à être actifs sur le marché et continuons à exprimer notre intérêt afin de constituer un patrimoine de qualité.

Focus : À la découverte du secteur des Life Sciences

Le secteur des Life Sciences, ou Sciences de la Vie, regroupe la biotechnologie, la pharmaceutique et la recherche médicale. En forte croissance, il est porté par l'innovation technologique et le vieillissement de la population. L'immobilier dédié à ce secteur comprend des laboratoires, des centres de R&D et des espaces spécialisés, nécessitant des infrastructures techniques avancées et une localisation stratégique à proximité des pôles de recherche. En France, ce segment représente environ 2 millions de m² d'actifs hautement spécialisés.
(Source : CBRE Research 12/2024)



Ce marché immobilier se caractérise par une forte demande, une grande flexibilité et des normes environnementales strictes, garantissant la pérennité de l'occupation des actifs. Les investisseurs considèrent ces biens comme résilients et porteurs, soutenus par l'essor des biotechnologies et la digitalisation des infrastructures. La pandémie a renforcé l'importance de ces espaces, accélérant les besoins en infrastructures de santé et d'innovation. En Europe, en 2024, cette classe d'actifs représentait un tiers des investissements dans les secteurs alternatifs.
(Source : CBRE Research 12/2024)

Les expertises de mi-année confirment la stabilité du secteur de la Santé, avec une légère variation de la valeur vénale du patrimoine de -0,42 % par rapport aux expertises de fin 2024, principalement due à la libération de l'immeuble de Montpellier.

Au premier semestre 2025, la collecte nette de votre SCPI s'élève à 1,7 M€, portant sa capitalisation à 48,9 M€. Le niveau de trésorerie disponible pour de nouvelles acquisitions s'élève à 4,5 M€.

Conformément aux prévisions budgétaires, votre SCPI a distribué 5,60 € par part sur le semestre (2,80 € par part chaque trimestre). L'objectif annuel de distribution reste fixé à 4,50 % du prix de souscription de 250 €, soit 11,25 € par part.

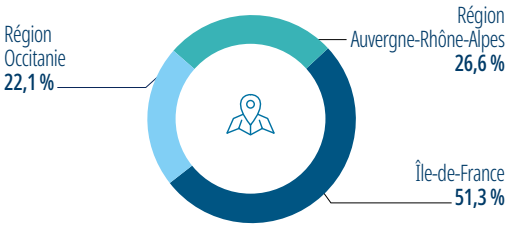
Cordialement,

Mathieu Gauthier, gérant de la SCPI

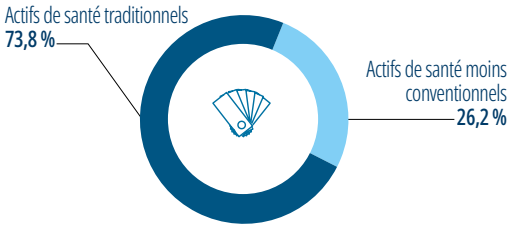
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

5 immeubles / 15 742 m²

Répartition géographique au 30/06/2025



Répartition sectorielle au 30/06/2025



Note ESG 2024 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

Note ESG* de la SCPI ▶ **56/100**

Note ESG des actifs de la SCPI

- Pôle de Santé "Eau de Verveine" ▶ 53/100
- Maison Médicale "Les Massues" ▶ 61/100
- Les Berges de Saulaie Oulins ▶ 57/100
- Actiparc Grezan-Nîmes ▶ 65/100
- Clinique des Trois Soleils ▶ 52/100

** La note ESG de la SCPI : moyenne des notes ESG de chaque actif pondérée par leur valeur vénale. Une note seuil minimale de 53/100 a été définie au niveau de la SCPI. Pour les immeubles affichant une note inférieure à ce seuil, un plan d'action est déployé permettant d'améliorer la performance ESG de l'immeuble et atteindre le niveau seuil minimal de 53/100.*

Activité locative du 1er semestre 2025*

Taux d'occupation financier (TOF)



- **Taux d'occupation financier** ..... **91,24 %**
  - Locaux occupés ..... 91,24 %
  - Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire ..... 0,00 %
  - Locaux vacants sous promesse de vente ..... 0,00 %
  - Locaux vacants en restructuration ... 0,00 %
- **Locaux disponibles à la location**.... **8,76 %**

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé suivant les recommandations de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

Taux d'encaissement des loyers : 98,16 %**
Loyers encaissés : 1,23 M€

*** % de loyers encaissés du semestre.*

Situation Locative

Locations

Aucune location.

Libérations

Nombre de libérations	2
Surface	724 m²
Montant annuel loyers	1 204 K€

Principales libérations

86-88 rue du Docteur Edmond Locard
69005 Lyon - 83 m²

13 cours Gambetta
34000 Montpellier - 641 m²

** Source Amundi Immobilier*



Distributions au 30 juin 2025*

		T1	T2	Total
Dividende brut	= Ⓐ+Ⓑ	2,80 €	2,80 €	5,60 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	Ⓐ	2,80 €	2,80 €	5,60 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	Ⓑ=(1)+(2)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs[3]	(1)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France[4]	(3)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers[4]	Ⓒ=Ⓐ-(3)	2,80 €	2,80 €	5,60 €
Montant des revenus financiers		*0,01 €*	*0,01 €*	*0,02 €*
Date de versement du dividende		22/04/2025	21/07/2025	-
Dividende brut - acompte		2,80 €	2,80 €	5,60 €
- dont revenus récurrents en %		*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*
- dont revenus non récurrents[2] en %		*0,00 %*	*0,00 %*	*0,00 %*
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé[5] en %		*0,00 %*	*0,00 %*	*0,00 %*

Performances 2024*

Taux de distribution[1]

Année 2024

4,0 %

Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

Distribution brute : 10,00 € par part

- dont revenus non récurrents[2] : 3,34 € par part (33,37 %)
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé[5] : 0,00 € par part (0,00 %)

Rendement global immobilier[1]

Année 2024

1,08 %

Le rendement global immobilier correspond au taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1.

* Source Amundi Immobilier

[1] Valeurs au 31/12/2024 ; [2] La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé ainsi que le recours au report à nouveau ; [3] En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée ; [4] S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, ces revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs. [5] Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France). Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Marché des parts

Marché primaire

	1er trimestre	2e trimestre	Total 1er semestre 2025
Souscriptions			
Nombre de parts	6 511	11 641	18 152
Prix de souscription (€)	250,00	250,00	250,00
Montant (€)	1 627 750,00	2 910 250,00	4 538 000,00
Demande de retraits			
Nombre de parts compensées	6 267	4 868	11 135
Prix de retrait (€)	230,00	230,00	230,00
Montant (€)	1 441 410,00	1 119 640,00	2 561 050,00
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Capital social : 29 313 450 € au 30 juin 2025 contre 28 257 450 € au 31 décembre 2024.

Marché de gré à gré : Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1er semestre 2025.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts : le prix de souscription par part est de 250,00 € (commission de souscription incluse) et le prix de retrait est de 230,00 € par part.

Le minimum de souscription est d'une part. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er jour du 6e mois suivant la date de souscription.

Retrait et cession de parts : deux possibilités offertes aux associés :

1. **Retrait des parts (vente des parts par l'associé) :** s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la Société de Gestion (prix de souscription diminué de la commission de souscription). La demande de retrait ne peut être satisfaite que si elle est compensée par des souscriptions.

   Un associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et ne peut déposer un nouvel ordre de retrait que lorsque le précédent a été totalement satisfait ou annulé. Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.
2. **Cession des parts de gré à gré :** s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE du **19 juin 2025**, sur première convocation, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2026.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2024 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).
- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2025, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2026. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés en France ou à l'étranger et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie ou de dividendes versés par les OPPCI (Organisme de Placement Professionnel Collectif Immobilier) dans lesquels la SCPI a investi. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu. S'agissant des revenus fonciers provenant d'immeubles à l'étranger, ils sont imposés dans les pays où sont situés les immeubles, selon les conventions fiscales entre la France et ces pays. Afin d'éviter la double imposition, ils sont exonérés de l'impôt français sous réserve des règles dites du taux effectif ou du crédit d'impôt.

Plus-values immobilières (PVI) : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. La valeur IFI = ratio immobilier x valeur vénale des actifs imposables diminuée des dettes y afférentes.



Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4ème édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. **Cliquez ici** ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.

Amundi Delta Capital Santé : Visa AMF SCPI n° 22-09 en date du 5 juillet 2022.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.

Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter

associe-amundi-immobilier@amundi.com

04 90 87 96 28
lundi-vendredi (09h00-16h45)

Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex