

Amundi Delta Capital Santé

Une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
d'Amundi Immobilier

**Investir dans les infrastructures de santé,
de bien-être et de dépendance en Europe**

Septembre 2025



Document publicitaire

Ceci est une communication publicitaire, ne constituant ni un conseil en investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Veuillez vous référer à la note d'information de la SCPI et au DIC PRIIPS, disponible sur amundi-immobilier.fr avant de prendre toute décision finale d'investissement. Ce document est destiné à des clients particuliers et non professionnels.

AVERTISSEMENT

Pour une information complète sur les risques, référez-vous à la note d'information disponible sur amundi-immobilier.fr

Les associés sont invités à prendre en considération, avant de souscrire des parts de la SCPI, les risques suivants :

- **La SCPI présente un risque de perte en capital ;**
- **Le capital et la performance ne sont pas garantis** et dépendent de l'état du marché immobilier à la liquidation de la SCPI ou lors de la vente des parts ;
- **Il s'agit d'un placement de parts de SCPI à long terme**, il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- **des éventuels dividendes qui vous seront versés.** Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
- **du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI.** Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession sur la durée de placement ;
- **de la durée du placement ;**
- **Risques liés à l'endettement :** La SCPI pourra avoir recours à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur vénale des actifs immobiliers (dans les conditions décrites dans la note d'information). Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché de crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement ;

• **Risque de liquidité :** La liquidité peut être limitée. En effet, la société de gestion ne garantit pas le rachat des parts. Des rachats ne sont possibles que dans la limite des souscriptions que le produit reçoit

• **Risques liés au marché immobilier :** La SCPI étant investie dans des actifs immobiliers physiques, les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles ;

• **Risque en matière de durabilité :** Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le fonds n'est pas destiné à être vendu aux États-Unis et/ou à des US Persons. En conséquence, ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des "U.S. Persons", telle que définie par la "Regulation S" de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et reprise dans la note d'information du produit. En outre, l'accès à certains produits et services peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays autres que le pays d'implantation en vertu des réglementations nationales applicables à ces personnes ou dans ces pays. À ce titre, aucun des produits et services ne sera fourni à une personne si la loi de son pays de domicile ou de tout autre pays qui la concernerait l'interdit. Il est du ressort de toute personne souhaitant souscrire des produits et services, de vérifier que son statut juridique et fiscal le lui permet. Toute demande de souscription en ligne d'un produit ou service est soumise à la loi du pays d'implantation.

La décision de l'investisseur d'investir dans le fonds proposé doit tenir compte de toutes les caractéristiques ou objectifs du fonds.

Rien ne garantit que les considérations ESG améliorent la stratégie d'investissement ou la performance d'un fonds.



AMUNDI IMMOBILIER

**Filiale d'Amundi dédiée
à la gestion d'actifs immobiliers**

- **33,1 Mds €** d'encours¹
- **114** personnes dédiées¹
- **1 200** actifs en Europe¹
- **N°2** en capitalisation sur les fonds grand public²
- **5 étoiles**, note PRI pour l'immobilier³

• Amundi Immobilier est une société spécialisée dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers.

• Amundi Immobilier détient des actifs à travers l'Europe. Elle structure les acquisitions et leurs financements et gère tous types d'actifs immobiliers.

• Une connaissance complète des meilleurs emplacements de bureaux en Europe avec 20,5 Mds € d'immeubles de bureaux sous gestion au 31/12/2024¹.

1. Source : Amundi Immobilier, données à fin juin 2025

2. Source : ASPIM, données au 30/06/2025

3. Source : PRI Assessment Report 2024. Veuillez trouver le rapport complet ainsi que le rapport de transparence des PRI via le lien suivant : [Amundi PRI documentation 2024](#).

Pourquoi investir dans Amundi Delta Capital Santé ?

- **Bénéficier de l'expertise d'Amundi Immobilier**, spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers depuis plus de 40 ans, en contrepartie d'une commission de gestion annuelle.
- **Profiter d'une gestion active du portefeuille** afin de répondre aux besoins des locataires et d'anticiper la mise en œuvre des nouvelles normes environnementales applicables au marché de l'immobilier.
- **Percevoir potentiellement des revenus trimestriels (dividendes), dont le montant est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.** Ces revenus sont issus principalement des recettes locatives de la SCPI et des éventuelles plus-values de cession d'immeubles. Ils ne sont pas garantis.
- **Diversifier votre patrimoine en immobilier d'entreprise** en investissant dans des infrastructures de santé, de bien-être et de dépendance.

La diversification ne constitue ni une garantie de bénéfices, ni une protection contre les pertes.

Amundi Immobilier a délégué à Deltager S.A. les décisions d'investissement, de désinvestissement et de gestion de certains actifs immobiliers.

Amundi Delta Capital Santé investit principalement en France et en zone euro (à titre secondaire dans le reste de l'Europe), dans les actifs immobiliers à usage professionnel suivants :



Actifs de santé traditionnels

Cliniques, hôpitaux, cabinets médicaux, hôtels hospitaliers, établissements spécialisés en soins de suite, pharmacies, laboratoires d'analyses...



Actifs de santé moins conventionnels

Locaux de stockage de médicaments, centres de recherche en santé, locaux de fabrication de matériels médicaux, hébergement et centres de formation des soignants, centres de thalassothérapie...

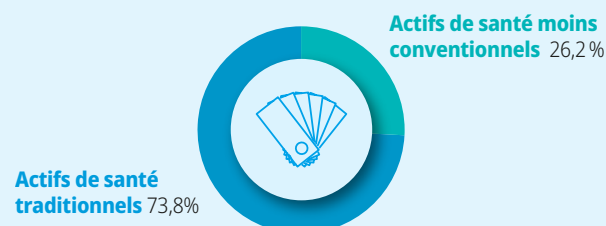


Amundi Delta Capital Santé pourra également investir, à hauteur de 20 % max., dans l'immobilier d'entreprise non lié au secteur de la santé, du bien-être et de la dépendance (notamment les résidences gérées, les actifs hôteliers et les actifs liés à l'éducation).

Allocation du portefeuille au 30/06/2025 Répartition géographique



Répartition sectorielle



Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Taux de distribution 2024¹ **4,00 %**

dont revenus non récurrents **33,37 %²** et fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé **0 %³**.

Dividende brut versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé). Dividende défini sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs divisé par prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé et de son pays de résidence fiscale. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Source : Amundi Immobilier.

1. Valeur 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. 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.



Taux d'Occupation Financier (TOF) **91,24 %**

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Source : Amundi Immobilier, données au 30/06/2025.



Rendement global immobilier 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, valeur au 31/12/2024.

Chiffres clés

au 30/06/2025



Capitalisation

48,9 M€



5

actifs



Surface du patrimoine immobilier

15 742 m²



Exemples d'actifs détenus par la SCPI Amundi Delta Capital Santé au 30/06/2025

Les exemples d'investissement donnés
ne constituent pas un engagement quant
aux futures acquisitions de la SCPI.

EAU DE VERVEINE - Montpellier - France

Pôle santé

Date d'acquisition : Octobre 2022

Superficie : 683 m²



Credit Photo : Amundi Immobilier @ Eau de Verveine

MAISON MÉDICALE DES MASSUES - Lyon - France

Maison médicale

Date d'acquisition : Octobre 2022

Superficie : 2 331 m²



Credit Photo : Amundi Immobilier @ Les Massues

CLINIQUE DES TROIS SOLEILS

Seine-et-Marne - France

Clinique

Date d'acquisition : Décembre 2024

Superficie : 12 477 m²

Actif détenu en co-investissement
avec un autre fonds immobilier
géré par Amundi Immobilier



Credit Photo : Amundi Immobilier @ Clinique Les 3 Soleils

LES BERGES DE LA SAULAIE

Métropole du Grand Lyon - France

Bureau loué à un acteur de la prévention et santé

Date d'acquisition : Juin 2024

Superficie : 593 m²



Credit Photo : Amundi Immobilier @ Oullins

ACTIPARC DE GREZAN - Nîmes - France

Locaux d'activités et entrepôts de Santé

Date d'acquisition : Décembre 2024

Superficie : 5 897 m²



Credit Photo : Amundi Immobilier @ Actiparc



**Rendez-vous
sur la carte interactive**

d'Amundi Delta Capital Santé pour
suivre facilement et en temps réel les
investissements réalisés par la SCPI :
[https://carte-actifs-reels.amundi.com/
amundi-delta-capital-sante](https://carte-actifs-reels.amundi.com/amundi-delta-capital-sante)

Une démarche d'investissement Socialement Responsable

Faire de l'immobilier responsable

L'immobilier constitue un enjeu important pour améliorer notre qualité de vie, pour développer l'économie locale et pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Une volonté d'intégrer l'ESG au cœur de la stratégie de gestion

Notre engagement responsable repose sur l'intégration des trois piliers **Environnemental (E)**, **Social (S)**, **Gouvernance (G)**, dans notre méthodologie d'analyse¹ et de gestion des actifs immobiliers. Ainsi, notre évaluation de la performance extra-financière est totalement adaptée à cette classe d'actif particulière et permet de couvrir toutes les typologies d'immeubles (bureaux, commerces, hôtels...).

ENVIRONNEMENTAL



Ce pilier intègre la mesure de critères de durabilité sur les actifs existants, mais également les conséquences produites par les travaux de construction ou de rénovation. Plus spécifiquement, la SCPI s'attachera à réduire les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille et la consommation d'eau par exemple.

SOCIAL



Il s'agit de mesurer la qualité des immeubles à travers l'évaluation de la qualité des équipements et des services mis à disposition des utilisateurs.

GOVERNANCE



Il s'agit de mesurer la qualité de la gestion de l'immeuble et de l'implication des parties prenantes clés (Property Manager - gestionnaire locatif et technique, Facility Management - gestion du fonctionnement des immeubles et Promoteurs Immobiliers) dans notre démarche responsable.



L'accès à l'ensemble des données utiles pour l'évaluation de la performance extra-financière des actifs immobiliers constitue l'une des principales limites de la méthodologie de notation ESG.

Cette méthodologie ESG, développée en interne, est susceptible d'évoluer dans le temps et la notation ESG utilisée repose, en partie, sur des données fournies par des tiers pouvant revêtir un caractère subjectif.

¹ Les détails concernant les critères de notation sont disponibles dans la section « Méthodologie » de la Charte d'Investissement Responsable disponible sur : <https://www.amundi-immobilier.com/Notre-Engagement-Responsable>

La SCPI est classée Article 8 selon le règlement SFDR

(Sustainable Finance Disclosure Regulation)

L'Article 8 du règlement SFDR concerne les produits financiers qui promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales, sans pour autant avoir comme objectif principal un impact durable. Les fonds classés sous cet article doivent démontrer comment ils intègrent des critères ESG dans leur stratégie d'investissement. Cette classification garantit ainsi une certaine rigueur et transparence dans la communication des informations liées à la durabilité des produits financiers.

Ainsi, la stratégie d'investissement de la SCPI prend en compte l'ensemble des caractéristiques et objectifs ESG décrits dans la Note d'Information de la SCPI, disponible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



EN SAVOIR PLUS

Retrouvez la **charte d'investissement responsable d'Amundi Immobilier** ainsi que d'autres documents sur notre site.



www.amundi-immobilier.com

Caractéristiques

Code ISIN SCPI00004859

Date de création Octobre 2022

Univers d'investissement Principalement en France et dans la zone euro et à titre secondaire dans le reste de l'Europe

Indicateur de risque

1 2 3 4 5 6 7

L'indicateur synthétique de risque (SRI) correspond au niveau de risque du fonds ; il figure dans le DIC PRIIPS et peut évoluer dans le temps. Il est déterminé sur une échelle de 1 à 7 (1 correspondant au risque le plus faible et 7 le plus élevé). Le niveau de risque le plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Durée minimum de placement recommandée 10 ans

Éligibilité Assurance vie ou détention en direct (nominatif)

Délai de jouissance À compter du premier jour du sixième mois suivant la date de souscription.
Les premiers dividendes potentiels seront versés prorata temporis, à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts

Minimum de souscription 1 part soit 250 €
commission de souscription incluse

Prix de retrait 230 €

Avertissement sur les frais et commissions

L'attention des porteurs est attirée sur l'existence de frais et commissions perçus par la société de gestion et qui peuvent impacter le rendement de l'investissement. Les commissions potentielles et les droits d'enregistrement à verser au Trésor ne sont pas inclus dans la notion de TTI.

Supportés directement par l'associé lors de la souscription et la cession des parts

- **Commission de souscription** : 8 % Toutes Taxes Inclues (TTI) pour 2024. 8 % TTI maximum du prix de la souscription :
 - 4 % TTI au profit de la Société de Gestion à rémunérer la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
 - 4 % TTI pour les investissements initiés par la Société de Gestion ou 4 % TTC (3,3 % HT) pour les investissements initiés par le Délégué.
- **Commission de retrait** : Néant
- **Commission de cession de parts** :
 - Marché primaire : commission de retrait de 1 % maximum TTI du prix de retrait.
 - Marché secondaire : 5 % TTI max. du montant de la transaction + droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.
 - Cession à titre gratuit : 100 € TTI par opération par voie de succession, donation ou divorce et 50 € TTI par voie de cession de gré à gré.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la société de gestion.

Supportés par la SCPI

- **Commission de gestion annuelle** : 10 % TTI max. pour la Société de gestion ou 8 % max. HT (soit 9,96 % TTC max.) pour le Délégué des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.
- **Commission d'arbitrage** :
 - Lors de la cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI pour la Société de Gestion ou 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) pour le Délégué du prix de vente net vendeur.
 - En cas de réinvestissement du produit de cession d'actifs immobiliers : 1,25 % TTI pour la Société de Gestion ou 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) pour le Délégué du prix d'acquisition net vendeur.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : 3 % HT (soit 3,60 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués.

Il s'agit d'une présentation simplifiée des frais et commissions de la SCPI, pour plus de détails se reporter à la Note d'Information.

Modalités de sortie

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité.

- Les ordres de retrait et de souscriptions sont enregistrés et horodatés à chaque période de compensation mensuelle.
- Les demandes de retrait sont compensées par des souscriptions.
 - Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, correspondant à des souscriptions réalisées au cours de la période de compensation en cours.
 - Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions, sont mises en attente et reportées sur la période de compensation suivante.
- La vente des parts de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion est possible.



L'investisseur peut exercer son droit de réclamation à l'adresse : **associe-amundi-immobilier@amundi.com**
En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de l'envoi de la demande par l'investisseur, et dans la mesure où vous êtes une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels, vous pouvez vous adresser au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02 ou en vous rendant sur **www.amf-france.org**.

Amundi Delta Capital Santé est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social initial de 761 700 € et au capital maximum statutaire de 150 000 000 € dont le siège social est situé au 91-93 boulevard Pasteur - 75 015 Paris. Cette SCPI est identifiée sous le numéro unique 914 946 611 RCS Paris et a reçu le visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 05/07/2022 sous le numéro 22-09. Amundi Delta Capital Santé est autorisée à la commercialisation auprès d'investisseurs français depuis le 05/07/2022. Préalablement à la remise du kit de souscription de la SCPI, le DIC PRIIPS devra être remis à l'investisseur conformément à la réglementation en vigueur. La note d'information est disponible gratuitement dans votre agence habituelle ou auprès de la Société de gestion. La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-24 et suivants L 214-86 et suivants, L 231-8 et R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier.

SA DELTAGER, Société de gestion au capital social de 240 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier n°378 684 914 et agréée par l'AMF le 23 juin 2014 sous le N°GP-14 000017. Siège Social : 1231, avenue du Mondial 98 - CS 79506 34961 MONTPELLIER Cedex 02.

Édité par **Amundi Immobilier**, société de gestion de la SCPI, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 €. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75730 Paris - France - RCS Paris 315 429 837. Crédits photos : iStock. Conception graphique : Atelier Art'6 - 09/2025.



Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite