

Bulletin d'information 2nd semestre 2025
Période analysée : 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025
Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 30 juin 2026

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Amundi Delta Capital Santé

Société Civile de Placement Immobilier 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[1] au 31/12/2025

Distribution [2] par part du semestre
2,80 € T3 / 2,85 € T4

Taux d'occupation Financier annuel
90,82%

Prix de souscription :
250,00 € par part
Prix de retrait :
230,00 € par part

Valeur de réalisation[4] :
45,1 M€
Valeur de reconstitution[4] :
51,3 M€

Capitalisation : **53 M€**

Endettement :
4,5 M€

Nombre d'immeubles
5

Surface du patrimoine
15 742 m²

Note ESG[3] au 31/12/2024
56/100

Nombre de parts
212 353

Nombre d'associés
730

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) Environnement, Social et Gouvernance.
(4) 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.

Edito

Chers Associés,

Au deuxième semestre 2025, la SCPI Amundi Delta Capital Santé affiche un taux d'occupation financier de 90,40 %, en légère baisse par rapport au premier semestre (91,24 %). La libération de l'immeuble Eau-de-Verveine (Montpellier) s'est effectuée dans le courant du premier semestre et a poursuivi son impact sur le TOF au deuxième. Le TOF est également pénalisé par la vacance qui demeure stable sur l'actif de Lyon – Les Massues. Les efforts de commercialisation avec notamment de multiples visites à Montpellier se poursuivent pour réduire au maximum la part vacante des locaux de votre patrimoine.

La valeur au 31 décembre 2025 du patrimoine immobilier de votre SCPI est stable (+0,10 %), par rapport à celle du 30 juin 2025. L'appréciation de la clinique des Trois Soleils compense entièrement les légères variations négatives dûes au contexte et/ou à la vacance des autres actifs.

Sur le semestre, 16 930 parts ont été souscrites pour un montant net de 4,23 M€ portant à près de 8,5 M€ le montant de la collecte à investir.

Depuis le 30 juin 2025, aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée. Nous avons cependant étudié et suivi plusieurs opportunités en ligne avec la stratégie de la SCPI mais sans pouvoir conclure, à cause d'attente du vendeur supérieure à la nôtre, ou de travaux trop importants à prendre en compte rendant l'acquisition moins attractive.

Au troisième trimestre, 2,80 € par part ont été distribués, 2,85 € par part au quatrième pour un total annuel de 11,25 € par part soit un taux de distribution de 4,5 % par rapport au prix de souscription. La distribution annuelle est conforme aux projections initiales de l'année 2025.

Les projections pour 2026 nous permettent d'anticiper un niveau de distribution au moins équivalent à celui de l'année passée. Nous restons confiants sur notre capacité à investir la collecte dans de bonnes conditions pour pouvoir maintenir la performance de 2025 en 2026 voire plus si opportunités.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2026.

Cordialement,

Mathieu Gauthier, Gérant de la SCPI

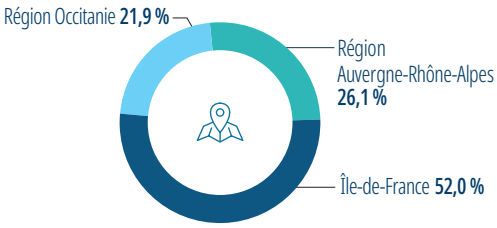
Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login. Conformément à la législation et afin de réduire les coûts d'impression et d'envoi des documents papier, nous vous invitons à **opter pour le vote en ligne aux Assemblées générales** (avant fin mars 2026 pour les AG 2026) **et à vous abonner aux e-documents** (bulletins semestriels, bordereaux de distribution, IFU, courriers...). Ces deux actions sont indépendantes, **consultez le mode opératoire disponible dans votre Espace Privé.**

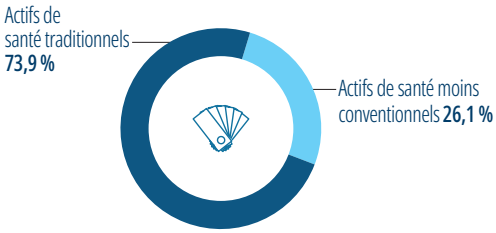
Le patrimoine immobilier de la SCPI*

5 immeubles / 15 742 m²

Répartition géographique au 31/12/2025



Répartition sectorielle au 31/12/2025



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 la Saulaie Oulins **57/100**
- Actiparc Grezan-Nîme ▶ **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 à 3 ans est déployé permettant d'améliorer la performance ESG de l'immeuble et atteindre le niveau seuil minimal de 53/100.

* Données au 31/12/2024.

Activité locative du 2nd semestre 2025*

Taux d'occupation financier (TOF)



- **Taux d'occupation financier ..... 90,40 %**
  - Locaux occupés ..... 90,40 %
  - 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 ... 9,60 %**

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 encaissement des loyers : 97,32 %**

Loyers encaissés : 1 210 K€

*** % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2025.*

Situation Locative

Locations

Aucune location.

Libérations

Aucune libération.

*Source Amundi Immobilier



Distribution 2025*

DISTRIBUTIONS 2025 (1)		T1	T2	T3	T4	Total
Distribution brute	**A+B**	**2,80 €**	**2,80 €**	**2,80 €**	**2,85 €**	**11,25 €**
= Distribution avant impôt sur revenus financiers	**A**	**2,80 €**	**2,80 €**	**2,80 €**	**2,85 €**	**11,25 €**
+ impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B= (a)+(b)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus value immobilière des cessions d'actifs(2)	(a)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(b)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France(3)	(c)	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,00 €	0,01 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers(3)	C = A - (c)	2,80 €	2,80 €	2,79 €	2,85 €	11,24 €
Montant des revenus financiers		*0,01 €*	*0,01 €*	*0,02 €*	*0,01 €*	*0,05 €*
Date de versement du dividende		*22/04/25*	*21/07/25*	*20/10/25*	*20/01/26*	
Distribution brute	*A+B*	*2,80 €*	*2,80 €*	*2,80 €*	*2,85 €*	*11,25 €*
- dont revenus récurrents en %		*100,00 %*	*100,00 %*	*98,21 %*	*100,00 %*	*100,00 %*
- dont revenus non récurrents(4) en %		*0,00 %*	*0,00 %*	*1,79 %*	*0,00 %*	*0,00 %*
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé(5) en %	*(a+b)/(A+B)*	*0,00 %*	*0,00 %*	*0,00 %*	*0,00 %*	*0,00 %*

Performances 2025

Performance globale annuelle (1)

2025
4,50 %

La performance globale annuelle de l'année N est égale au rapport entre (Distribution brute de l'année N + (prix de souscription au 01/01/N+1 - prix de souscription au 01/01/N)) et le prix de souscription au 01/01/N.

Taux de distribution(1)

2025
4,50 %

Le taux de distribution pour l'année N est égal au rapport entre la distribution brute versée au titre de l'année N (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger et incluant les acomptes exceptionnels ainsi que la quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 01/01/N (250 € par part au 01/01/2025).

Distribution brute : 10 € par part

- dont revenus non récurrents (4) : 0,00 € par part (0,00 %)
- dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé (5) : 0,00 € par part (0,00 %)

Source Amundi Immobilier ; (1) Valeurs au 31/12/2025 ; (2) 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 ; (3) 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. (4) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau ; (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. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Marché des parts

	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total 2025
Souscriptions					
Nombre de parts	6 534	11 641	8 837	8 377	35 389
Prix de soucription (en €)	250	250	250	250	250
Montant (en €)	1 633 500	2 910 250	2 209 250	2 094 250	8 847 250
Demande de retraits					
Nombre de parts compensées	6 267	4 868	74	210	11 419
Prix de retrait (en €)	230	230	230	230	230
Montant (en €)	1 441 410	1 119 640	17 020	48 300	2 626 370
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0

Capital social : 1 061 765 € au 31 décembre 2025.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2nd 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

L'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE se tiendra le **jeudi 25 juin 2026 à 14h00.**

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé https://espace-prive.amundi-immobilier.com/ login muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2022 pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. De 3 à 12 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum de parts : 100 (à l'exception des premiers membres du Conseil de surveillance souhaitant candidater pour leur renouvellement)
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou de son renouvellement

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier

- Rubrique "Documents / Documents génériques SCPI" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant **le 16 mars 2026**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier - Secrétariat Général Vie sociale SCPI - Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

Pour plus d'informations sur les modalités de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2025 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2026.

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e quinzaine d'avril.

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 et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers 2025 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.

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.

SCPI AMUNDI DELTA CAPITAL SANTÉ : Visa AMF SCPI N°22-09 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 9