

La confiance, ça se mérite

# Amundi Delta Capital Santé

SCPI à capital variable

Infrastructures de santé, bien-être et dépendance

Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

Le prochain bulletin semestriel sera établi sur la base des données au 31 décembre 2024

## Chiffres clés<sup>(1)</sup> au 30/06/2024



3 immeubles

Note ESG<sup>(1)</sup> au 31/12/2023  
59/100Surface du patrimoine  
3 607 m<sup>2</sup>Taux d'Occupation  
Financier  
85,13 %Capitalisation  
41,72 M€Distribution<sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
2,50 € T1 / 2,50 € T2Valeur de réalisation  
par part<sup>(3)</sup>  
216,17 €Valeur IFI par part<sup>(4)</sup>  
71,71 €Prix de souscription  
par part  
250,00 €Prix de retrait  
par part  
230,00 €Nombre de parts  
166 872Nombre d'associés  
574

## Edito

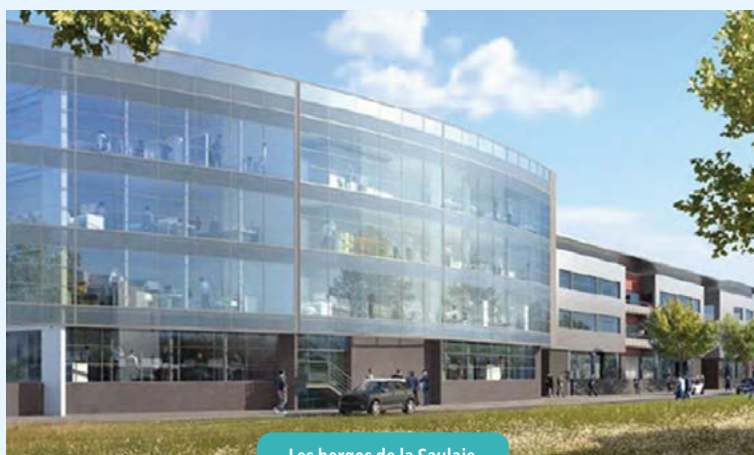
Chers Associés,

La collecte au premier semestre 2024 de votre SCPI Amundi Delta Capital Santé s'élève à 2,76 millions d'euros amenant sa capitalisation au 30 juin 2024 à 41,72 millions d'euros.

Le 24 juin 2024, la SCPI a acquis des locaux d'une surface de 593 m<sup>2</sup>, situés dans la métropole lyonnaise, pour 1,5 millions d'euros, loués à un acteur dans les secteurs de la prévention et de la santé au travail.



L'actif est composé de 2 lots, situé à Oullins, à 6 kms du centre-ville de Lyon, dans le quartier de La Saulaie. La zone, dynamique et en développement, est prévue d'être reliée à Gerland par une passerelle. Aujourd'hui, Oullins est déjà connecté à tous les points névralgiques de la ville de Lyon via des transports en commun et notamment le métro.



Les berges de la Saulaie

Le Taux d'Occupation Financier de la SCPI au premier semestre s'élève à 85,13 % contre 94,90 % au deuxième semestre 2023. Cette baisse s'explique par la fin de la garantie locative de l'immeuble des Massues à Lyon. Les actions pour augmenter la visibilité de cet actif ont amené plusieurs marques d'intérêt qui devraient améliorer le remplissage de l'immeuble avec la signature de plusieurs baux au deuxième semestre.

Votre SCPI, conformément aux prévisions, a distribué 5 € par part depuis le début de l'année (2,50 € au 1<sup>er</sup> trimestre et 2,50 € au 2<sup>e</sup>). Son objectif reste inchangé avec une distribution cible de 10 € par part pour l'année 2024 soit une performance courante de 4 %.

Cordialement,

**Mathieu Gauthier**  
Gérant de la SCPI

(1) Source : Amundi Immobilier  
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(3) valeur au 31/12/2023

(4) valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation au 31/12/2023

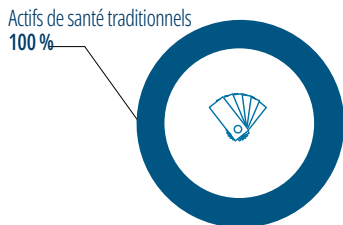
## Le patrimoine immobilier de la SCPI

3 immeubles / 3 607 m<sup>2</sup>

### Répartition géographique <sup>(1)</sup>



### Répartition sectorielle <sup>(1)</sup>



### Note ESG 2023 du patrimoine immobilier (Environnement/Social/Gouvernance)

#### Note ESG de la SCPI

59/100

#### Note ESG des actifs de la SCPI

■ Les Berges de la Saulaie Oullins

57/100

■ Pôle de santé « Eau de Verveine » – Montpellier

53/100

■ Maison Médicale « Les Massues » – Lyon

61/100

*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.*

(1) en valeur vénale.

## Activité locative du 1<sup>er</sup> semestre 2024

### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier .....	85,13 %
■ Locaux occupés .....	85,13 %
■ Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire .....	0 %
■ Locaux vacants sous promesse de vente .....	0 %
■ Locaux vacants en restructuration .....	0 %
■ Locaux disponibles à la location ..	14,87 %

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 : 66,64 %**  
**Loyers encaissés : 189 K€**

### Situation Locative



#### Locations

Nombre de baux signés	1
Surface	593 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	109 K€

#### Principales locations

9 avenue des saules - **69600 Oullins**  
593 m<sup>2</sup> de bureaux - Bail de 9 ans (6 fermes)



#### Libérations

Nombre de libérations	1
Surface	43,94 m <sup>2</sup>
Montant annuel loyers	11,5 K€

#### Libération

86-88 rue du docteur Edmond Locard - **69005 Lyon**  
44 m<sup>2</sup> de bureaux

## Distribution du 1<sup>er</sup> semestre 2024

Par part		T1	T2
Dividende brut	= A + B	2,50 €	2,50 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	2,50 €	2,50 €
+ Intégration des Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France	(3)	0,00 €	0,01 €
<b>Dividende versé après impôt sur revenus financiers*</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>2,50 €</b>	<b>2,49 €</b>
Montant des revenus financiers		0,02 €	0,04 €
• Date de versement du dividende :		22/04/2024	22/07/2024

\* L'impôt est de 30 % correspondant aux prélèvements sociaux de 17,2 % et au titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu de 12,8 %. Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période.

## Marché des parts

### Marché primaire

	2024		
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	Total 1 <sup>er</sup> semestre
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	8 518	8 222	16 740
Prix de souscription (€)	250,00	250,00	250,00
Montant (€)	2 129 500	2 055 500	4 185 000
<b>Demande de retraits</b>			
Nombre de parts compensées	5 637	20	5 657
Prix de retrait (€)	230,00	230,00	230,00
Montant (€)	1 296 510	4 600	1 301 110
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0

**Capital social :** 25 030 800 € au 30 juin 2024 contre 23 366 700 € au 31 décembre 2023.

**Marché de gré à gré :** aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

### 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 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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, le 20 juin 2024 toutes les résolutions ordinaires 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 2025.**

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 2023 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 2023 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2024, 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 2025. 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 2025. 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 et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

**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 / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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](http://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](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



**0820 04 10 30 - lundi-vendredi**  
(8h30/17h30) / (0,12 €/mn + coût d'un appel)



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